

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე  
2009, №11

# მიწის დაკვები

1. **მიწის საკუთრება**
  - მიწაზე მესაკუთრის და მფლობელის დადგენა
  - მიწაზე საკუთრების უფლების მინიჭება (ალიარება)
  - მიწის ნაკვეთზე საკუთრების წარმოშობის საფუძველი
  - მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა
  - უძრავი ქონების შეძენის დადასტურება
2. **მიწის რეგისტრაცია**
  - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის აღრიცხვა
  - მიწის რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირი
  - მიწის რეგისტრაციისათვის დადგენილი მოთხოვნები
  - უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ ცნობის ინფორმაციული ხასიათი
3. **მიწით სარგებლობის წესი**
  - იჯარის ხელშეკრულება
  - მიწის ნაკვეთით დროებითი სარგებლობის წესი
  - მიწის ნაკვეთით სარგებლობა
  - საგადასახადო ვალდებულების საფუძველი
4. **მიწის დაკანონება**
  - მიწის ნაკვეთის გადაცემის კანონიერება
  - მიწის ნაკვეთის გადაცემის პირობები
  - მიწის ნაკვეთის დაკანონების საფუძველი
5. **მიწის გადასახადი**
6. **მიწის გასხვისება**
7. **საკომლო მეურნეობა**
  - მიწის ნაკვეთის გამოყოფა
  - უფლებამონაცვლეობის განსაზღვრა

# 1. მიწის საკუთრება

## მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა

### განჩინება

#ბს-1014-978 (კ-08)

11 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა  
შემადგენლობით: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე (მოსამართლეები)

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. ნ-ძემ, ა. ბ-ძემ, თ. ბ-ძემ, ი. ლ-ძემ, ნ. ქ-ძემ, დ. დ-ძემ, რ. ბ-ძემ, ე. დ-ძემ, ე. ფ-ძემ და ვ. დ-ძემ 2006 წლის 16 აგვისტოს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს მიმართ და მოითხოვეს ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეში მოპასუხე გონიოს თემის საკრებულოს უფლებამონაცვლედ დადგინდა იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ძის, ა. ბ-ძის, ე. დ-ძის, ნ. ქ-ძის, რ. ბ-ძის, დ. დ-ძის, ე. ფ-ძის, ვ. დ-ძის, ი. ლ-ძისა და თ. ბ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ბ-ძემ, ე. ფ-ძემ, ი. ლ-ძემ, ნ. ნ-ძემ, ა. ბ-ძემ, ე. დ-ძემ, ნ. ქ-ძემ, რ. ბ-ძემ და დ. დ-ძემ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივლისის განჩინებით თ. ბ-ძის, ე. ფ-ძის, ი. ლ-ძის, ნ. ნ-ძის, ა. ბ-ძის, ე. დ-ძის, ნ. ქ-ძის, რ. ბ-ძისა და დ. დ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივლისის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანეს ნ. ნ-ძემ, ა. ბ-ძემ, ე. დ-ძემ, ნ. ქ-ძემ, რ. ბ-ძემ, დ. დ-ძემ, თ. ბ-ძემ, ი. ლ-ძემ და ე. ფ-ძემ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 თებერვლის განჩინებით ნ. ნ-ძის, ა. ბ-ძის, ე. დ-ძის, ნ. ქ-ძის, რ. ბ-ძის, დ. დ-ძის, თ. ბ-ძის, ი. ლ-ძისა და ე. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილებით ნ. ნ-ძის, ა. ბ-ძის, ე. დ-ძის, ნ. ქ-ძის, რ. ბ-ძის, დ. დ-ძის, თ. ბ-ძის, ი. ლ-ძისა და ე. ფ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ნ-ძის, ა. ბ-ძის, ე. დ-ძის, ნ. ქ-ძის, რ. ბ-ძის, დ. დ-ძის, თ. ბ-ძის, ი. ლ-ძისა და ე. ფ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს 2008 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომელიც შეეხება აპელანტების ნ. ნ-ძის, ა. ბ-ძის, ე. დ-ძის, ნ. ქ-ძის, რ. ბ-ძის, დ. დ-ძის, თ. ბ-ძის, ი. ლ-ძისა და ე. ფ-ძის მიწაზე საკუთრების უფლების გაუქმებას; დაევალა ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს უფლებამონაცვლედ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წინამდებარე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ მოტივებს: აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 2004 წლის 23 მარტის #30 დადგენილებით დამტკიცდა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის

1998 წლის 30 დეკემბრის #172; #173; #174; #175; #176; #177; #178 და 2004 წლის 22 მარტის #12 გადაწყვეტილებები ხელვაჩაურის რაიონის კოოპერაციულ მეურნეობებში სარეფორმო ფონდების დამტკიცების შესახებ და აღნიშნული დადგენილებით გონიოს კოოპერაციულ მეურნეობაში სარეფორმო ფონდში ჩაირიცხა სულ 51 ჰა; აქედან – მრავალწლიანი ნარგავები – 45 ჰა, მათ შორის: ციტრუსი – 18 ჰა, ჩაი – 20 ჰა, დაფნა – 23ა, ხეხილი – 3 ჰა, სხვადასხვა ნარგავი – 2 ჰა, სახნავი – 63ა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად ჩათვალა, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 26 აპრილის სხდომის #10 ოქმით დამტკიცდა დათვალიერება – შერჩევის აქტი და 24 ფიზიკური პირს, მათ შორის მოსარჩელებს გამოეყოთ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები; ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის გონიოს თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილების მიხედვით, ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულ პირებზე, მათ შორის, მოსარჩელებზე, მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის საქმისწარმოების მასალების შესაწავლისას დადგინდა, რომ სარეფორმო მიწის ნაკვეთების განკარგვა (საკუთრებაში გადაცემა) განხორციელდა იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესის, კერძოდ, ამ კოდექსის 95-ე-99-ე მუხლების დარღვევით; სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმისწარმოების მასალები, რომლებიც წარმოადგენს საფუძველს და წინ უნდა უსწრებდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებას, არ იყო სათანადოდ მომზადებული და შესწავლილი, რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი, მე-2, მე-3 ნაწილებისა და მე-7 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო მიწების კომისიის სხდომაზე განხილული და დამტკიცებული დათვალიერება – შერჩევის აქტების განხილვა – დამტკიცების შესახებ სოფელ ახალსოფელსა და გონიოს უმიწო და მცირემიწიან კომლებზე საკარმიდამო მიწის ფართობების გამოყოფასთან დაკავშირებით ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელებს სადავო მიწის ნაკვეთები კანონის დარღვევით გადაეცათ, ვინაიდან გონიოს თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების გადაცემის დროს მიწის რეფორმა უკვე დამთავრებული იყო. პალატამ მიუთითა, რომ "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ" საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე" საქართველოს 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მათი მიღების ვადა გაუგრძელდათ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე, შესაბამისად, მიწის რეფორმა 1999 წელს არ დამთავრებულა და 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე კვლავ გრძელდებოდა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შეუძლებელი იქნებოდა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრები კომლებისათვის (ოჯახებისათვის) მიწის ნაკვეთების მიღების ვადის გაგრძელება, მით უმეტეს, რომ დროის დასახელებულ პერიოდში მიწის ნაკვეთების გადაცემა საკანონმდებლო წესით არ ყოფილა უკანონოდ ცნობილი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებაში იმავე საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველად ზემოაღნიშნული საფუძველი არც იყო მითითებული.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელები მითითებულ ბათილად ცნობილი აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის უფლებაზე, მაშინ როცა აღნიშნული ყურადღების მიღმა დატოვა მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ და 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებით ისე ცნო ბათილად გონიოს თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილება, არ უმსჯელია რა სახის და ოდენობის ზიანი მიადგა სახელმწიფოს თუ სხვა პირთა ინტერესს მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, ზემოაღნიშნული გარემოებები ადასტურებენ, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს მიერ (უფლებამონაცვლე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილება – გამოცემულია საქმისათვის არსებითი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რისი უფლებაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნდა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ამჯერად დამატებით უნდა გაითვალისწინოს ასევე "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობა-

ში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-7<sup>1</sup> მუხლის მოთხოვნა, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ერთად ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან 0,30 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ.

სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება. კასატორმა - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიაჩნია, რომ განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს იმ გარემოებას, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კერძო საკუთრებაში გადაცემის პროცესი, დაიწყო 1992 წლიდან საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილების საფუძველზე და დასრულდა 1999 წლის 1 იანვარს. მიწის რეფორმის ჩატარებისათვის მიღებული ნორმატიული აქტებით დადგენილი იყო ვადები, რომლის განმავლობაში უნდა დასრულებულიყო რეფორმა. კასატორს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო 1999 წლის 1 იანვრის შემდეგ აღარ იყო უფლებამოსილი, მიეღო გადაწყვეტილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კომლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელებს სადავო მიწის ნაკვეთები კანონის დარღვევით გადაეცათ, ვინაიდან გონიოს თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების გამოცემის დროისათვის მიწის რეფორმა უკვე დამთავრებული იყო. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, ვინაიდან “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ” საქართველოს კანონში 2004 წლის 26 ნოემბრის ცვლილებების შემდეგ ამ კანონის 22-ე მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-2 პუნქტი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცეთ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე; ამ ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მიწის რეფორმა ამ რეგიონში 1999 წელს არ დამთავრებულა და იგი 1999 წლიდან კვლავ გრძელდებოდა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებაში ზემოაღნიშნული გარემოება კონკრეტულად არ არის მითითებული იმავე საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველად.

საკასაციო პალატას დასაბუთებულად მიაჩნია ასევე სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელები მიუთითებენ ბათილად ცნობილი აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის უფლებაზე, მაშინ როცა ეს უფლება ყურადღების მიღმა დატოვა მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ და 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებით ისე ცნო ბათილად გონიოს თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილება, არ უმსჯელია, რა სახის და ოდენობის ზიანი მიადგა სახელმწიფოს თუ სხვა პირთა ინტერესს მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ამიტომ საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად მიიჩნია ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს მიერ (უფლებამონაცვლე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილება - გამოცემულია საქმისათვის არსებითი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რის გამოც ხელვაჩაურის რაიონის გონიოს თემის საკრებულოს უფლებამონაცვლე ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე 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 და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **დ ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. არ დაკმაყოფილდეს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 1 მაისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწაზე საკუთრების უფლების მინიჭება**

#### **განჩინება**

#ბს-674-646(კ-08)

29 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

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

**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 მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გეგმაში თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის 24.08.97წ., თბილისის ტექნიკური საინვენტარიზაციის 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 საინვენტარიზაციის ბიუროს 1996 წლის ჩანაწერების მდგომარეობით, ხოლო სს "... " კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გეგმის აღდგენა 23.08.1997წ. მდგომარეობით.

მოსარჩელის განმარტებით, სს "... " დაფუძნდა სამეცნიერო საწარმო კომპლექსს "... " ბაზაზე და რეგისტრირებულია კრწანისის რაიონის სასამართლოს 11.12.95წ. #05/5-10 დადგენილებით. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. #05.39.213 დადგენილებით სს "... " დაუმარდა 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 მისი ნაკვეთით სარგებლობის მოპასუხის მხრიდან უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა 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, კრწანისის 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. ტექნიკურს მიერ გაიცა საინვენტარიზაციო გეგმა, რომლის მიხედვითაც კ-შვილების კუთვნილი მიწის ნაკვეთი 2900 კვ.მ-დან გაიზარდა 3413 კვ.მ-მდე. მოსარჩელის მითითებით, მოსარჩელისაგან 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 პირველი ნაწილის "?????" ქვეპუნქტის საფუძველზე მოითხოვა მათი ბათილად ცნობა იმ მოტივით, რომ მუნიციპალიტეტის კაბინეტის დადგენილებით მათ დაუმაგრდათ 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 უსაფუძვლობის გამო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. მათი განმარტებით, სადავო ნაკვეთი მათ სახელზე დამაგრებულია 1964 წლიდან, რაც დასტურდება ტექნიკური საინვენტარიზაციის 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, ... #48-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 საკადასტრო საქმეთა სააპელაციო პალატის 13.10.2003წ. განჩინებით სს "...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და შემდეგი საფუძველით უცვლელად დარჩა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 23.04.2001წ. გადაწყვეტილება:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. #05.39.213 დადგენილებით სს "...“ დაუმაგრდა 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 "...“ 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 საფუძველად 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 გამხდარა. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 21.02.1997წ. დადგენილებით მას დაუმაგრდა 31440 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რაც ძალაშია და აღნიშნული ფართი

მას ეკუთვნის. სასამართლომ განმარტა, რომ აღნიშნული დადგენილებით სს "...“ დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, ფართობი კი დადგენილი უნდა ყოფილიყო გენერალური გეგმის შედგენის შემდეგ, რის გამოც, სააპელაციო პალატის აზრით, დადგენილების ძალაში ყოფნა არ განაპირობებს აპელანტის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გასაჩივრებული გეგმის კორექტირება და ტექნოლოგიის 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 განახორციელოს 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 პირველი 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 საინვენტარიზაციის 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 მართვის დეპარტამენტი, რომელიც 36-ე მუხლის საფუძველზე უფლებამოსილია ცვლილება შეიტანოს სააღრიცხვო ბარათში ან სხვა დოკუმენტში. მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ რეესტრში შესწორებების შეტანას საფუძვლად 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 "...“ დაუმაგრდა ზოგადად მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, ფართობი კი უნდა დადგენილიყო გენერალური გეგმის შედგენის შემდეგ. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გეგმის კორექტირება და ტექნიკური საინვენტარიზაციის სამსახურის საინვენტარიზაციო გეგმა არ წარმოადგენს 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. #1420 განკარგულებით, რომლითაც ელექტროშემდუღებელ მოწყობილობათა ქარხანას რუსთავის გზატკეცილზე თბილისის საქალაქო საბჭოს 18.08.1964წ. #1767 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 გამოყოფილი 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 გარემოებების 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. #1420-გ განკარგულება, რომლითაც ქარხანას ნება დაერთო საქალაქო საბჭოს 19.08.1964წ. #1767 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 ... #50 და #48-ს შორის განთავსებული სადავო ფართი კასატორის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთზე აღირცხა. გეგმის შესწავლა სპეციალურ ცოდნას მოითხოვს, ექპერტმა 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. #25.04.872 დადგენილების და "ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის შექმნისა და მისი წესდების (დებულების) დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მთავრობის 22.12.08წ. #24.16.832 დადგენილების საფუძველზე, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების 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 საფუძვლები არ ცნეს და ითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვება.



### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა- განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლებისა 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. #05.39.213 დადგენილებით სს სამეცნიერო-საწარმოო კომპლექსს "...“ დაუმარტა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი ... #50-ში, ხოლო გამოყოფილი მიწის ფართობი უნდა დადგენილიყო გენგემის შედგენის შემდეგ. ... #48-ში მცხოვრები გ. კ-შვილის განცხადებების საფუძველზე არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტმა 24.08.1999წ. მოახდინა სს "...“ ტერიტორიაზე წითელი ხაზების კორექტირება და ნაცვლად 2.8 ჰა მიწის ნაკვეთისა, საზოგადოებას განესაზღვრა 2.7 ჰა მიწის ფართობი, რადგან კ-შვილების განცხადებით სადავო 1000 კვ.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 სააპელაციო საჩივრითაც. 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 არქმნიდა 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 ნაკვეთიც. 01.11.02წ. საექსპერტო დასკვნის თანახმად, 09.12.1998წ. საკადასტრო რუკაზე მითითებული ნაკვეთისა და 06.12.2000წ. კორექტირებულ საკადასტრო რუკას შორის სხვაობა გამოწვეულია ... #48-ში მდებარე სახლთმფლობელობის მხარეს არსებული სასაზღვრო პირობითი მიჯნის გადმოწევით. 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 ინდივიდუალურ 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 ინდივიდუალურ 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 სააპელაციო 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 გაკოტრების 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 ინსტანციის 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), არ არსებობს 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. #კ-329 წერილით მოსარჩელეს ეცნობა შესწორებული წითელი ხაზების - 2,83ა-ს ნაცვლად 2,73ა. ფართობის განსაზღვრის შესახებ, მოსარჩელეს მიეცა წინადადება 14.03.1997წ. #1480 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 ტექპასპორტის 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. #19, #20 ცნობების თანახმად გ. და უ. კ-შვილების სახელზე აღრიცხული იყო 0.30 ჰა. ნაკვეთი, ე.ი. დაახლოებით იმდენი, რამდენიც აღრიცხულია 1996 წლის ჩანაწერით 15.01.1998წ. ტექნიკური ინვენტარიზაციის 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, ... #48-ში რიცხული 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 (0.20ჰა და 0.10ჰა) ჯამში არ შეადგენს იმ ოდენობას, რომელიც აღირიცხა მოპასუხეზე, მიუხედავად ამისა, სააპელაციო პალატამ კანონიერად ცნო მოპასუხეთა ქმედებები. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დადასტურებდა 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. ტექპასპორტის ბიუროში აღრიცხულ ფართობზე მეტს. საქმეზე არ არის გარკვეული თუ რა გახდა სახლთმფლობელობის ესეოდენ 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 გათვალისწინებულნი ანაზღაურების მიმღებ პირთა სიაში, აღნიშნული გარემოება მათ მოყვადათ სადავო ნაკვეთზე უფლების დასადასტურებლად. სა-

პელაციო პალატამ არ იქონია მსჯელობა მესამე პირებისათვის ნარგავების ანაზღაურების მიზანზე, სააპელაციო 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. #22.29.564 გადაწყვეტილების იმ ნაწილს (1.3 პუნქტი), რომლის მიხედვით თბილისის ელექტროთერმოშედელების 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.

სააპელაციო 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. #4858/15 დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისის მთავარ არქიტექტორთან 18.11.1975წ. შეთანხმებული გეგმის თანახმად, ... #50 და #48 შორის განთავსებული სადავო ფართი აღირიცხება სააქციო საზოგადოების სახელზე რიცხულ მიწის ნაკვეთში, მთავარ არქიტექტორთან 21.03.1973წ. და 18.11.1975წ. შეთანხმებული გეგმის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ გეგმები მოიცავს მთლიანობაში სს "... სახელზე რიცხულ ნაკვეთებს, ერთობლიობაში ნაკვეთის ფართი 3.5 ჰა-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 არ შედის 1973 წლის გეგმა-ნახაზზე მითითებული 2.2 ჰა მიწის ფართში, სადავო 1000კვ.მ შედის 1975 წლის გეგმა-ნახაზზე მითითებულ 1.3 ჰა მიწის 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 გამოყოფია მიწის ნაკვეთი (1.3ჰა), არ ემყარება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 28.02.1997წ. #05. 39.213 დადგენილებას, რომელიც უთითებს, რომ საქალაქო აღმასკომის 16.08.1973წ. #1420-გ განკარგულებით, თბილისის ელექტროშემდელებელი მოწყობილობათა ქარხანას ... #50-ში გამოეყო მიწის ნაკვეთი სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტის ასაშენებლად. საკასაციო პალატა აღნიშნავს აგრეთვე, 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. #1420-გ. განკარგულებით, ელექტროთერმოშედელებელი მოწყობილობათა ქარხანას ნება დაერთო საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 18.08.1964წ. #1767 გადაწყვეტილებით ინსტიტუტის ასაშენებლად გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე კორპუსის აშენება, ე. ი. საამქრო სააპელაციო სასამართლოს აზრით უნდა აშენებულიყო 2.2 ჰა ფართობის და არა ახალ 1.3 ჰა მიწის ნაკვეთზე. 2.2 ჰა-ის ფარგლებში 1.3 ჰა ნაკვეთზე საამქროს მშენებლობის შესახებ დასკვნის გამოტანისას სასამართლომ შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 16.08.1973წ. #1420-გ განკარგულება, მისი ტექსტის თანახმად, გამოცემულია საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 02.04.1973წ. #277-გ განკარგულების შესასრულებლად, ხოლო უკანასკნელი სსრკ ელექტრომრეწველობის სამინისტროს წინადადების (25.03.1973წ. #32/1736) შესრულების მიზნით ნებას რთავდა თბილისის ელექტროშემდელებელი დანადგარების ქარხანას სა-

მი ათასი კვ.მ. სამრეწველო კორპუსის აშენებაზე. სააპელაციო საამართლოს 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. #1420 გადაწყვეტილებით გაოყოფილი 1.3 ჰა ფართის გამოყენება, პროექტი შეიცავს ასაშენებელი კორპუსის და დამხმარე ნაგებობების ადგილმდებარეობის აღწერას (9-10,19), აღმასკომის #1420 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 ექსპერტისა 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 "... " დაუმაგრდა მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი, შედგა მიწის ნაკვეთის გეგმა, ნაკვეთის საერთო ფართი 31440 კვ.მ. შეადგინა, ნაკვეთი 28.12.1998წ. სააქციო საზოგადოების მიერ შესყიდულ 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. #09.34.121 გადაწყვეტილება, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 10.10 1997წ. #06-645/7-7 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 სასამართლოს 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 ექსთვიანი 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 საფუძვლს 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 პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა 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 ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა**

#### **განჩინება**

#ბს-1147-1109 (კ-08)

29 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

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

**ნ. ქადაგიძე,**

**ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** ქონების რესტიტუცია, საკუთრების უფლების აღიარება.

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ე. ფ-ძემ, ა. თ-ძემ, გ. ბ-შვილმა, ნ. ბ-შვილმა, მ. ჭ-ძემ, ე. კ-შვილმა, ი. კ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და ქობულეთის საკრებულოს მიმართ. მოსარჩელებმა მოითხოვეს საკუთრების უფლების აღდგენა სოფ. ... მდებარე, ა. თ-ძის საკუთრებაში არსებულ, ძველი საკადასტრო მონაცემებით ორ დესეტინა ფართობის #36 მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე ორსართულიან საცხოვრებელ სახლზე. მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ არიან ა. თ-ძის პირველი რიგის კანონისმიერი მემკვიდრეები. 28.08.1910 წ. ა. თ-ძემ სახელმწიფოსაგან სოფელ ... შეისყიდა ორი დესეტინა ფართობის მიწის ნაკვეთი, რომელიც იმდროინდელ საკადასტრო გეგმაზე 36-ე ნომრით იყო აღნიშნული. ხსენებული ფაქტი ასევე დასტურდება ქუთაისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 20.08.04წ. საარქივო ცნობით და თანდართული საკადასტრო გეგმით. უცხო ქვეყნის შეიარაღებული ძალების მიერ საქართველოს ოკუპაციისა და ანექსიის შემდეგ ა. თ-ძის საკუთრება #36 მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ ორსართულიან სახლზე აღიარებულ იქნა, რასაც ადასტურებს აჭარის ა/რ ცენტრალური არქივის მიერ 18.08.04წ. საარქივო ცნობით. შპს "... " მიერ 02.08.06წ. შედგენილი აზომვითი ნახაზის თანახმად, ა. თ-ძის სახლის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული საერთო სასარგებლო ფართი 244,5 კვ.მ-ს შეადგენს, ხოლო ფაქტიურად დაკავებული მიწის ფართობი - 616 კვ.მ-ს, შენობის ქვეშ არსებული მიწის ფართი - 210 კვ.მ-ს. მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ ა. თ-ძე გარდაიცვალა 1930 წელს სოფ. ..., საკუთარ საცხოვრებელ სახლში, მო-

სარჩელები არიან მისი მემკვიდრეები. 31.10.07წ. მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქობულეთის მუნიციპალიტეტს და მოითხოვეს . . . მდებარე ა. თ-ძის ორსართულიანი სახლის საკურთხაში გადაცემა და ძველი საკადასტრო მონაცემებით #36 მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრედ აღიარება.

მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელებმა მიუთითეს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, საქართველოს 1921წ. კონსტიტუციის 114-ე მუხლზე, საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტზე, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა ევროპული კონვენციის პირველ მუხლზე, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე აღიარების შესახებ" კანონზე, საქართველოს პრეზიდენტის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებულ მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკურთხაში გადაცემის წესზე. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და გამგეობის დე-ფაქტო უარს აღიარონ მოსარჩელეთა საკურთხების უფლება მათი წინაპრის კუთვნილ სახლსა და მიწაზე მოსარჩელები განიხილავენ მათი წინაპრის ქონების ექსპროპრიაციად სათანადო სამართლებრივი პროცედურისა და ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე. სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელების წარმომადგენლებმა დააზუსტეს სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვეს საცხოვრებელ სახლსა და სადავო მიწის ნაკვეთზე საკურთხების აღიარება და საკურთხების აღიარებისა და ცნობის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 22.01.08წ. გადაწყვეტილებით ე. ფ-ძის, ა. თ-ძის, გ. ბ-შვილის, ნ. ბ-შვილის, მ. ჭ-ძის, ე. კ-შვილის, ი. კ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობისა და ხანდაზმულობის გამო. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მოსარჩელების მიერ, რომლებმაც 22.01.08წ. გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს. სასამართლომ მიუთითა, რომ არ დასტურდებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე ა. თ-ძის საკურთხება. 1922წ. სამოქალაქო კოდექსის 44-ე მუხლზე მითითებით სარჩელი ხანდაზმულად იქნა მიჩნეული. სასამართლომ მიუთითა აგრეთვე, რომ არ არსებობდა ქონებაზე საკურთხების უფლების აღიარების სამართლებრივი საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 11.07.08წ. განჩინებით ე. ფ-ძის, ა. თ-ძის, გ. ბ-შვილის, ნ. ბ-შვილის, მ. ჭ-ძის, ე. კ-შვილის და ი. კ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 22.01.08წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე ორსართულიან შენობაზე ა. თ-ძის კუთვნილება, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული ქონება ამ უკანასკნელის სამკვიდრო მასაში არ შესულა. სსკ-ის 102-ე მუხლით დადგენილი წესით ვერ იქნა წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. სააპელაციო პალატამ მთლიანად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს არგუმენტაცია სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ 1922 წლისა და 1964 წლის სამოქალაქო კოდექსებით დადგენილი ხანდაზმულობის ყოველგვარი ვადა მოცემულ დავის საგანთან დაკავშირებით გაშვებულია. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

მოსარჩელებმა საკასაციო წესით გასაჩივრეს სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და მოითხოვეს მისი გაუქმება, საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება. კასატორები არ ეთანხმებიან სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოთხოვნილი ქონება არ ეკუთვნოდა მათ წინაპრს - ა. თ-ძეს, სადავო ქონება არ შედიოდა ა. თ-ძის სამკვიდრო მასაში, მოთხოვნა ხანდაზმულია. კასატორები თვლიან, რომ წარადგინეს სათანადო მტკიცებულებები - ქუთაისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 20.08.04წ. ცნობა და თანდართული საკადასტრო გეგმა, აჭარის ა/რ ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 18.08.04წ. ცნობა, რომლითაც დასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთის ა. თ-ძის საკურთხებაში ყოფნას. სააპელაციო სასამართლო სსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნის დარღვევით უგულებელყო და არ შეაფასა მტკიცებულებები.

კასატორები არ ეთანხმებიან, აგრეთვე, სასამართლოს დასკვნას იმის შესახებ, რომ სადავო ქონება არ შედიოდა ა. თ-ძის სამკვიდრო მასაში. საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ ნაკვეთის დიდი ნაწილი ა. თ-ძეს ჩამოართვა საოკუპაციო რეჟიმმა, სახლი არ ჩამორთმეულა და მის ფლობას განაგრძობდა ა. თ-ძე, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მისი მემკვიდრეები, რომლებიც 1990-იანი წლების შუალედამდე ჩადიოდნენ სოფელ . . ., წინაპრის კუთვნილ სახლში დასასვენებლად. სააპელაციო დავალების შესაბამისად სასამართლოს წარედგინა მემკვიდრეების მიერ სახლის ფლობის ფაქტის დამადასტურებელი მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება. საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. #535, 14.01.08წ. #11 ბრძანებულებების თანახმად მოწმის ჩვე-

ნება ანუ მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებას წარმოადგენს. სასამართლომ სათანადოდ არ განმარტა სამოქალაქო კოდექსის 1328.1 მუხლი, სამკვიდრო მასაში კანონმდებელი გულისხმობს მამკვიდრებლის "ქონებრივ უფლებებს და მოვალეობებს" და არა თვით ქონებას. სკ-ის 1328-ე, 147-ე, 152-ე მუხლების თანახმად, ა. თ-მის გარდაცვალების მომენტისათვის მის სამკვიდროში შედიოდა ყველა ის ქონებრივი უფლება-მოვალეობა, რომელიც მას გააჩნდა სიცოცხლეში და არ გაუსხვისებია. ნაკვეთის გამოსვლას მფლობელობიდან არ ჰქონდა ნებაყოფლობითი და კანონიერი ხასიათი, მამკვიდრებელი სიკვდილის მომენტისათვის ინარჩუნებდა საკუთრებას ნივთზე. სკ-ის 1328-ე, 147-ე, 152-ე მუხლების გამოყენებლობით, სასამართლომ დაარღვია სსკ-ის 393.2 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის მოთხოვნა, ამ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

კასატორები არ ეთანხმებიან სასამართლოს დასკვნას მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, 1921წ. კონსტიტუციის 114-ე მუხლზე, 09.04.1991წ. დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტზე, ამჟამად მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 1507.3 მუხლზე მითითებით, კასატორები დაუშვებლად თვლიან ხანდაზმულობის საკითხის მიმართ 1992წ. და 1964წ. სამოქალაქო კოდექსების გამოყენებას, უძრავი ქონების გამოთხოვის უფლება წარმოიშვა მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლის (25.11.97წ.) დღიდან, მოსარჩელეებმა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და გამგეობას განცხადებით მიმართეს 31.10.07წ., სსკ-ის 128-ე მუხლით დადგენილ ათწლიან ვადაში, განცხადებით მიმართა სკ-ის 138-ე მუხლის შესაბამისად წყვეტს ხანდაზმულობის ვადის დენას. ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, დე-ფაქტო ექსპროპრიაცია წარმოადგენს კონვენციის 1-ლი ოქმის 1-ლი მუხლის მუდმივ დარღვევას, მისი გასაჩივრება პირს ნებისმიერ დროს შეუძლია. საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ არ იქნა გათვალისწინებული ანალოგიურ საქმეებზე სხვა სასამართლოს გადაწყვეტილებები (გორის რაიონის სასამართლოს 03.07.1998წ გადაწყვეტილება).

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ ისარგებლეს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონით, საქართველოს პრეზიდენტის 05.09.07წ. #525 ბრძანებულებით, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით და 31.10.07წ. მიმართეს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და გამგეობას მათი წინაპრის საკუთრების აღიარებისა და ცნობის მოთხოვნით, რაიმე პასუხი მოსარჩელეებს მათ განცხადებასთან დაკავშირებით არ მიუღიათ. საქართველოს პრეზიდენტის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის 11.1, 12.5, 13.1 მუხლების, საქართველოს პრეზიდენტის #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-5 მუხლის, სზაკ-ის 120.1, 110.2, 112 მუხლების დარღვევით არ იქნენ მოწვეულნი კომისიის მოსმენაზე, კომისიას რაიმე გადაწყვეტილება არ მიუღია, საქმის მასალებში არც სხდომის ოქმი და არც გადაწყვეტილება მოიპოვება.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორების წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა საკასაციო საჩივარს და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები არ ცნო და ითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვება, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა არ იზიარებს საკასაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ა. თ-მემ 28.08.1910წ. სახელმწიფოსაგან სოფელ ... შეისყიდა ორი "დესიატინა" ფართობის მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელეების მიერ არ იქნა წარმოდგენილი ნასყიდობის ხელშეკრულება. საფუძველს მოკლებულია კასატორების მოსაზრება იმის შესახებ, რომ უძრავი ქონების შეძენას ადასტურებს ქუთაისის ცენტრალური სახელმწიფო არქივის 20.08.04წ. #5/1 ცნობა. ხსენებული ცნობიდან ირკვევა, რომ ქუთაისის გუბერნიის ბათუმის სატყეოს მეტყევემ მიყიდა ა. თ-მეს ხაზინის კუთვნილი უძრავი ქონება, რომელიც გეგმაზე აღნიშნულია 36 ნომრით და განლაგებულია ბათუმის ოლქის ციხისძირის ფარგლებში. საარქივო ცნობის თანახმად გასაყიდი უძრავი ქონების სანაცვლოდ მყიდველისაგან მისაღები თანხის გადახდა განწილვად და 37 წლით, 1947 წლის 15 ივნისამდე ჩათვლით, ყოველწლიურად ზრდის 5%-ის დაკავებით და 1%-ის დაფარვით, განისაზღვრა ყოველწლიური შენატანის თანხა, შენატანი ყოველწლიურად ხაზინაში უნდა შეტანილიყო წლის წინსწრებით ყოველი წლის არაუგვიანეს 15 ივლისისა. საქმეში არ მოიპოვება ა. თ-მის მიერ საარქივო ცნობაში აღნიშნული თანხის გადახდის და შესაბამისად უძრავი ქონების საკუთრებაში მი-

ღების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი. ასეთს არ წარმოადგენს კერძომფლობელობის ნაკვეთების გამოკვლევის კომისიის 04-15.03.1930წ. აქტი, რომლითაც აღიწერა უძრავი ქონება. სსკ-ის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოსარჩელების მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი 1940 წელს ჩატარებული პირველადი ინვენტარიზაციის შედეგად სადავო უძრავი ქონების ა. თ-ძის სახელზე ტექადრიცხვის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, ამასთანავე საკუთრების უფლების აღიარების საკრებულოს კომისიის თავმჯდომარის სახელზე გაგზავნილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 08.07.08წ. #22/03-570 წერილის თანახმად სადავო უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში და არც ტექბიუროს ჩანაწერებში ვინმეს საკუთრებად რეგისტრირებული არ არის. ქობულეთის რაიონის სახელმწიფო არქივის 09.07.06წ. #01-11/25 ცნობის თანახმად 1938-2005წ.წ. საკომლო წიგნებში ა. თ-ძე და მისი შთამომავლები არ ირიცხებიან. ამდენად, დაუსაბუთებელია საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მამკვიდრებელი სიკვდილის მომენტისათვის ინარჩუნებდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას. საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედაინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ არ არსებობს სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების აღიარების სამართლებრივი საფუძველი. სკ-ის 1328-ე მუხლის თანახმად სამკვიდრო აქტივს შეადგენს მამკვიდრებლის ქონებრივი უფლებები. ვინაიდან არ დასტურდება სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა მამკვიდრებლის უფლება, სადავო ქონება არ შედიოდა სამკვიდრო მასაში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო შეუძლებლად თვლის სადავო ქონების მესაკუთრებად მოსარჩელეთა აღიარებას, ვინაიდან არ დასტურდება მამკვიდრებლის ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვება. აღნიშნულის მიუხედავად მოსარჩელები თვლიან, რომ ადგილი ჰქონდა უძრავი ქონებაზე მამკვიდრებლის საკუთრების ჩამორთმევას და სახელმწიფოსათვის გადაცემას, კასატორები არ ეთანხმებიან ქვედაინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას სარჩელის ხანდაზმულობის ვადის გაცდენის შესახებ და მოქმედი სკ-ის 1507-ე მუხლზე დაყრდნობით თვლიან, რომ არ გაუცდენიათ კანონმდებლობით განსაზღვრული ხანდაზმულობის ვადა სადავო ქონებაზე უფლების მოთხოვნასთან დაკავშირებით. ვინაიდან არ დასტურდება სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა მამკვიდრებლის საკუთრება და არარსებობს მესაკუთრედ აღიარების საფუძველი, ამასთანავე სახეზე არ არის ვინდიკაციური სარჩელი (მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნა საჭიროებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას), რომელიც გამორიცხავს ხანდაზმულობას, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას სადავო ქონებაზე უფლების მოპოვებასთან დაკავშირებით სარჩელის ხანდაზმულობის ვადაში აღძვრის შესახებ. სკ-ის 1507-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იმ ურთიერთობათა მიმართ, რომლებიც წარმოიშვა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე, ამ კოდექსის ნორმები გამოიყენება 1997 წლის 25 ნოემბრიდან წარმოშობილი უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ, სკ-ის მე-6 მუხლის თანახმად, კოდექსს არ აქვს უკუქცევითი ძალა, გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევისა. სადავო სამართალურთიერთობები სკ-ის ძალაში შესვლამდე წარმოიშვა, 25.11.1997წ. ძალაში შესულ კოდექსს არ წარმოუშვია მხარეთა უფლება-მოვალეობები, კოდექსის ამოქმედებამდე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოყენებული უნდა იქნეს ის ნორმები, რომელიც ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედებდა (სკ-ის 1507.2 მუხ.), ამასთანავე სადავო ურთიერთობების მიმართ ამჟამად მოქმედი სკ-ის ნორმების გამოყენება არ ადასტურებს მოსარჩელეთა მიერ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დაცვას, მოსარჩელებს გაცდენილი აქვთ სასარჩელო ხანდაზმულობის ყველანაირი ვადა მისი თუნდაც საქართველოს სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის აღდგენის აქტის გამოცხადების (09.04.1991წ.) დღიდან ათვლის შემთხვევაში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ა. თ-ძეს გარდაცვალებამდე, აგრეთვე მის მემკვიდრეებს კანონმდებლობით განსაზღვრული ხანდაზმულობის ვადაში სადავო ქონების გადმოცემის შესახებ სარჩელით სასამართლოსათვის არ მიუმართავს, სასარჩელო განცხადებით ა. თ-ძის მემკვიდრეებმა 22.11.07წ. მიმართეს, ამდენად სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა სარჩელის შეტანამდე ამოიწურა. სკ-ის 128-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ხანდაზმულობის ვადები არ ვრცელდება მხოლოდ პირთა არაქონებრივ უფლებებსა და ანაზრებზე. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გაცდენა წარმოადგენს სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ნორმის განმარტებას, ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის დამკვიდრებას იერარქიული ხასიათი აქვს, შესაბამისად კასატორების მითითება პირველი ინსტანციის სასამართლოს სხვა გადაწყვეტილებებზე არ ადასტურებს ანალოგიურ საქმეებზე დამკვიდრებულ პრაქტიკას, ამდენად, საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტი-



ლება დისკრიმინაციულია მათ მიმართ და არ შეესაბამება ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-14 მუხლის მოთხოვნებს.

სადავო ქონებაზე მოსარჩელების მიერ უფლების შექმნა არც უახლესი კანონმდებლობით დასტურდება. მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონი, რომლის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ კომისიამ ამ კანონით დადგენილ ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესების აშკარა დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საკასაციო საჩივარში არ არის მითითებული წარმოების წესების დარღვევის არარსებობის შემთხვევაში სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობაზე. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვიმლებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ საქმის მასალებში არ მოიპოვება სადავო უძრავი ქონების მოსარჩელეთა მიერ არც მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში და არც მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტები. "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება. სააპელაციო პალატის 29.05.08წ. განჩინებით სადავო ქონების ფაქტიურად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენის დავალების მიუხედავად საქმის მასალებში არ მოიპოვება მოსარჩელების მიერ სადავო ქონების თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საქმის მასალებით, კერძოდ, ციხისძირის ადგილობრივი მაცხოვრებლების ჩვენებით დასტურდება, რომ 1938 წლიდან სადავო ბინაში ცხოვრობდა და მიწის ნაკვეთს ფლობდა აგრონომი გ. მ-ძე, მისი ოჯახი - შვილი, მისი მეუღლე, მათი შვილი, რძალი, ორი შვილიშვილი დღესაც განაგრძობენ ცხოვრებას I სართულზე და სარგებლობენ ნაკვეთის გარკვეული ნაწილით, შენობის მეორე სართული ავარიულია და ა. თ-ძის შთამომავლები ამ სახლში დასასვენებლად მხოლოდ 1955-1967 წ.წ. ჩამოდიოდნენ. ადგილობრივი მაცხოვრებლისაგან განსხვავებით, მოწმე პ. მ-ძე უთითებს, რომ სადავო სახლს, სადაც ა. და ე. თ-ძეები ზაფხულობით ჩადიოდნენ, იგი 80-იან წლებშიც სტუმრობდა, თუმცა ადასტურებს, რომ 90-იანი წლებისათვის სახლი დასასვენებლად უვარგისი გახდა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის საფუძველზე საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია, თუ პირი თვითნებურად დაკავებულ უძრავ ქონებას უწყვეტად ფლობს. მოწმეთა ჩვენებების მიხედვით, კასატორები სადავო უძრავი ქონებით წარსულში, სეზონურად სარგებლობდნენ. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი დასაშვებია მაშინ, როდესაც პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის დასაწყისში და ბოლოს (სკ-ის 166-ე მუხლი), რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, განცხადებისათვის თანდართული დოკუმენტებით მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დაუდგენლობა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია.

სადავო საცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის გადაცემის საფუძველს არ ქმნის აგრეთვე საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. #73 ბრძანებულებით დამტკიცებული "კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი", რომლის მე-4 მუხლის თანახმად არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება, რომელსაც უნდა დაერთოს ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასეთის წარმოუდგენლობა ამავე მუხლის მიხედვით არის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოსათვის განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმეში არ მოიპოვება კასატორების მიერ საცხოვრებელი ფართით კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედაინსტანციის სასამარ-

თლოების მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ არ არსებობს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების სამართლებრივი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა, განჩინება ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი. ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი, უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის მოტივით, არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად უცვლელად უნდა დარჩეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება.

#### **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 ა დ გ ი ნ ა :**

1. ე. ფ-ძის, ა. თ-ძის, გ. ბ-შვილის, ნ. ბ-შვილის, მ. ჭ-ძის, ე. კ-შვილის, ი. კ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.07.08წ. განჩინება;

2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების წარმოშობის საფუძველი**

#### **განჩინება**

#ბს-1434-1392 (კ-08)

2 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**ნ. ქადაგიძე**

**ლ. მურუსიძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2003 წლის 23 დეკემბერს დ. მ-ულმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების - ლ. მ-ურის, ნ. ჩ-ძის, ქ. თბილისის მიწის მართვის სამმართველოს, ქ. თბილისის მერიისა და დიდუბის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1996 წელს მ. მ-იანისაგან შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განთავსებული იყო 332 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ტექნიკურს მონაცემებით, აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი რეგისტრირებული იყო ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში, საიდანაც 2/3-ის მესაკუთრე იყო დ. მ-ული, ხოლო 1/3-ის მესაკუთრე - მ. შ-შვილი. მოცემულ მისამართზე ყოფილ მესაკუთრეს მ. მ-იანს საცხოვრებელი სახლის გარდა ჰქონდა დროებითი ნაგებობა, ე.წ. პავილიონი, რომელიც გაქირავებული ჰქონდა ნ. ჩ-ძეზე. იგი თავდაპირველად ქირას უხდიდა მ. მ-იანს, შემდეგ კი დ. მ-ულს, თუმცა 1998 წლიდან ნ. ჩ-ძის მაგივრად პავილიონში მუშაობდნენ სხვადასხვა პირები.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 18 დეკემბრის #13/18-222 გადაწყვეტილებით ნება დაერთო, დაენერია ძველი ავარიული სახლი და აეშენებინა ახალი საცხოვრებელი სახლი. 1997 წელს მოსარჩელემ შეუკვეთა პროექტი კომერციული ცენტრის მოსაწყობად, რომელიც შეთანხმებულ იქნა ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1997 წლის 18 ივლისის #268 ბრძანებით. 2003 წლის ნოემბერში, მოსარჩელემ გადაწყვიტა ხსენებული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რა დროსაც შეიტყო, რომ ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულებით მოხდა მის საკუთრებაში არსებული პავილიონის ექსპლუატაციაში მიღება ნ. ჩ-ძის სახელზე, რომელმაც აღნიშნული პავილიონი ყოველგვარი თანხმობისა და ნებართვის გარეშე 2000 წლის 30 ნოემბერს მიჰყიდა ლ. მ-ურს. ამის შემდეგ კი ლ. მ-ურმა 2001 წლის 10 ოქტომბერს ქ. თბილისის მერიისაგან იჯარით

აილო 91 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი, თუმცა საინვენტარიზაციო გეგმითა და ტექნიურის ჩანაწერებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსარჩელე წარმოადგენდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა: ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების გაუქმება, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული პავილიონი და რომლითაც ეთხოვა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს ობიექტის ნ. ჩ-ძის სახელზე აღრიცხვა, ნ. ჩ-ძესა და ლ. მ-ურს შორის დადებული 2000 წლის 30 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება, ქ. თბილისის მერიასა და ლ. მ-ურს შორის 2001 წლის 10 ოქტომბერს დადებული მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება, ასევე საჯარო რეესტრში 2001 წლის 11 სექტემბერს განხორციელებული #25206/2001 ჩანაწერის გაუქმება, შესაბამისად ქ. თბილისში, ... ქუჩის #46-ში მდებარე საკუთრების საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრაცია.

2004 წლის 20 იანვარს ლ. მ-ურმა შეგებებული სარჩელით მიმართა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე დ. მ-ულის მიმართ.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, 2000 წლის 30 ნოემბერს შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი - პავილიონი. უძრავ ნივთზე ლ. მ-ურის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის შესაბამისად. პავილიონზე კანონიერად მოპოვებული საკუთრების უფლების თანახმად, 2001 წლის 10 ოქტომბერს ქ. თბილისის მერიასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე ხუთი წლის ვადით იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის შემდეგ, მის საკუთრებაში არსებული პავილიონი ლ. მ-ურმა გააქირავა. 2003 წლის ივლისში დ. მ-ულმა სურვილი გამოთქვა პავილიონის ყიდვაზე, რაზეც ლ. მ-ურმა უარი განაცხადა. ამის შემდეგ, დ. მ-ულმა გატეხა აღნიშნული პავილიონის კლიტე და უკანონოდ დაეუფლა მოცემულ ქონებას, რითაც შეუზღუდა ლ. მ-ურს ხსენებული ქონებით სარგებლობისა და ფლობის უფლება.

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, დ. მ-ულის ხსენებული მოქმედებით მას მიადგა ზიანი, მიუღებელი შემოსავლის სახით, იმის გამო, რომ მოპასუხე უკანონოდ დაეუფლა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, კერძოდ, 2003 წლის აგვისტოდან მოეპოვა იმის საშუალება, რომ გაექირავებინა პავილიონი და მიეღო შემოსავალი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგებებული სარჩელის ავტორმა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის (პავილიონი) გამოთხოვა, მისი საკუთრებით სარგებლობისა და ფლობის ხელშეშლის აღკვეთა და მიყენებული ზიანის - 1800 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრება მოითხოვა.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 8 იანვრის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად მ. შ-შვილი ჩაება, ხოლო ქ. თბილისის მერია ამოირიცხა მოპასუხეთა სიიდან.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 26 თებერვლის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მოპასუხედ ტექადრიცხვის სამსახური ჩაება, ხოლო ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობა ამოირიცხა მოპასუხეთა სიიდან.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილებით დ. მ-ულის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ლ. მ-ურს დაევალა ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში დაკავებული საეზოვე ფართის განთავისუფლება; განთავისუფლებას დაექვემდებარა ასევე დ. მ-ულისა და მ. შ-შვილის ნაკვეთის მხარეს სავაჭრო პავილიონით დაკავებული ფართი - 11,75 მეტრ სიგრძეზე და 2,95 მეტრ სიღრმეზე, სულ - 34,66 კვ.მ; ლ. მ-ურის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. მ-ურმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას აპელანტმა დააზუსტა სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება მოითხოვა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 21 ივლისის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მოპასუხეებად - ქ. თბილისის მთავრობა და ნ. ჩ-ძე ჩაებნენ, ხოლო იმავე სასამართლოს 2004 წლის 17 ნოემბრის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მოპასუხედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ჩაება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 23 თებერვლის განჩინებით ლ. მ-ურის სააპელაციო საჩივარი

დაკმაყოფილდა - გაუქმდა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 18 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოს დაუბრუნდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 8 ნოემბრის საოქმო განჩინებით დ. მ-ულის სასარჩელო მოთხოვნა 2003 წლის 30 ნოემბერს ლ. მ-ურსა და ნ. ჩ-ძეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში და ასევე ლ. მ-ურის შეგებებული სარჩელი მოპასუხე დ. მ-ულის მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების ნაწილში ცალკე წარმოებად გამოეყო და ცალკე წარმოებად გამოყოფილი სასარჩელო მოთხოვნები განსჯადობით განსახილველად თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას გადაეცა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით დაუშვებლად იქნა ცნობილი დ. მ-ულის სარჩელი მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ საჯარო რეესტრში 2001 წლის 11 სექტემბერს განხორციელებული #25206/2001 ჩანაწერის გაუქმებისა და ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე საკუთრების მის სახელზე რეგისტრაციის ნაწილში, ხოლო დ. მ-ულის სარჩელი მოპასუხეების - ლ. მ-ურის, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის, ქ. თბილისის მერიის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირების - ნ. ჩ-ძისა და მ. შ-შვილის მიმართ, ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ დასაშვებად იქნა ცნობილი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 13 აპრილის საოქმო განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის "გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის თქმის გამო, შეწყდა საქმის წარმოება დ. მ-ულის სარჩელზე მოპასუხეების ლ. მ-ურისა და ქ. თბილისის მერიის მიმართ 2001 წლის 3 ოქტომბრის იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილებით დ. მ-ულის სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ნ. ჩ-ძის პავილიონის ის ნაწილი, რომელიც აშენებულ იქნა დ. მ-ულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულება, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქუჩის #46-ში მდებარე ნ. ჩ-ძის პავილიონი, წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქმის გარემოებებით დადგენილი იყო, რომ ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 15 აგვისტოს #236 განკარგულებით, დაკმაყოფილდა ნ. ჩ-ძის მოთხოვნა და ნება დაერთო ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქ. #46-ში ხანძრის შედეგად დამწვარი პავილიონის აშენებაზე ცეცხლგამძლე მასალისაგან არქიტექტურის და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დამტკიცებულ იქნა 1997 წლის 11 მარტის შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტი ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქ. #46-ში მდებარე პავილიონზე (45,60 კვ.მ. საერთო და 30,12 კვ.მ. სარდაფი), ამავე განკარგულებით თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციას დაევალი ობიექტზე არსებული ტექნიკური დოკუმენტაციის გადაზავნა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვაზე ასაყვანად. 2000 წლის 30 ნოემბრის ხელშეკრულებით დასტურდებოდა, რომ ლ. მ-ურმა ნ. ჩ-ძისაგან იყიდა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი, კერძოდ პავილიონი, ხოლო ქ. თბილისის მთავრობასთან 2001 წლის 10 ოქტომბერს ლ. მ-ურმა დადო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ამ უკანასკნელს იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე 91,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2000 წლის 11 დეკემბრის საინვენტარიზაციო გეგმით, რომელიც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ლ. მ-ურის საკუთრების უფლების დამდგენ ერთ-ერთ დოკუმენტს, ნ. ჩ-ძის საკუთრებაში ირიცხებოდა პავილიონი, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფართი წარმოადგენდა 89 კვ.მ-ს, სახელმწიფო საკუთრების უფლებით.

საქალაქო სასამართლომ საქმის მასალების საფუძველზე ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ დ. მ-ურმა 1996 წლის 31 აგვისტოს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, მ. მ-იანისაგან შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/3 ნაწილი, რომელიც განთავსებული იყო 499 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. 2002 წლის 10 ოქტომბერს #მ-1865 ცნობა-დახა-

სიათებით, ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46 მიწის ნაკვეთის 499 კვ.მ საერთო ფართობით რეგისტრირებული იყო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით დ. მ-ულზე 2/3 და მ. შ-შვილზე 1/3. 2002 წლის 26 დეკემბერს გამოცემული საინვესტიციო გეგმის თანახმად, ლ. მ-ურისა და მ. შ-შვილის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთი განლაგებული იყო ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2007 წლის 3 აპრილის #კ-298/15 დასკვნის თანახმად, 2001 წელს გაცემული საკადასტრო რუკის, 1996 წელს გაცემული საინვესტიციო გეგმისა და ექსპერტის მიერ აზომვების შედეგად მიღებული მონაცემებით შედგენილი დ. მ-ულისა და მ. შ-შვილის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთები და ლ. მ-ურის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული პავილიონი, რომელიც განლაგებული იყო სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე, გეგმა-ნახაზის ურთიერთშედარებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთების ნაწილი ფარავდა ერთმანეთს.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლო პროცესზე მიწვეულმა სპეციალისტმა დაადასტურა, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და აერო-გადაღებით ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში მდებარე 89 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებული იყო ლ. მ-ურის საკუთრებაში არსებული 46 კვ.მ სათავსი, მეტრო "... " მხრიდან ... მიმართულებით 34,84 კვ.მ-ით შეჭრილი იყო დ. მ-ულის მიწის ნაკვეთში.

საქალაქო სასამართლომ საქმის გარემოებების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნია, რომ დ. მ-ულმა 1996 წლის 31 აგვისტოს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/3, განთავსებული 499 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომლის რეგისტრაცია განახორციელა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები უნდა განეხორციელებინა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნია, რომ ლ. მ-ურის საკუთრებაში არსებული 46 კვ.მ პავილიონი, რომელიც ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების საფუძველზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული და რომლითაც ეთხოვა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს ობიექტის ნ. ჩ-მის სახელზე აღრიცხვა, მეტრო "... " მხრიდან ... მიმართულებით 34,84 კვ.მ-ით შეჭრილი იყო დ. მ-ულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში.

საქალაქო სასამართლო არ დაეთანხმა ლ. მ-ურის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წარმოადგენდა აღმჭურველ აქტს, რომელიც გამოცემული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის თანახმად, არ შეიძლება ბათილად ყოფილიყო ცნობილი, ვინაიდან საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სხვა პირის, მოცემულ შემთხვევაში, დ. მ-ულის საკუთრების უფლებას, რომელიც დაცული და გარანტირებული იყო საქართველოს კონსტიტუციის, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი ოქმითა და სხვა ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნაწილობრივ ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი, კერძოდ, იმ ნაწილში, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ნ. ჩ-მის პავილიონის ნაწილი, რომელიც აშენებული იქნა დ. მ-ულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ანუ იმ ნაწილში, რომელმაც ხელყო მოსარჩელე დ. მ-ულის საკუთრების უფლება 34,84 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება ლ. მ-ურმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით ლ. მ-ურის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ საფუძველებს.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სრულად იზიარებდა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებსა და სამართლებრივ შეფასებებს.

ამასთან სააპელაციო საჩივარში არ იყო მითითებული მათი გამაბათილებელი მოტივები, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებული და კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი გაუქმების ან შეცვლის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 სექტემბრის განჩინება ლ. მ-ურმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უკანონოდ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ლ. მ-ურის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი 34,84 კვ.მ-ით შეჭრილი იყო დ. მ-ულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, რაც გამოწვეული იყო ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების გამოტანით, რითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული პავილიონი. სასამართლომ საინვენტარიზაციო გეგმის საფუძველზე ჩათვალა მიწის ნაკვეთი დ. მ-ულის საკუთრებად. მაშინ როდესაც "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონი მიღებულ იქნა 1998 წლის 28 ოქტომბერს. ამდენად, დიდუბის რაიონის გამგეობამ 1997 წელს ისე გამოიტანა სადავო #78 განკარგულება, რომ არ დაურღვევია კანონმდებლობა და არ გასცდა რაიმე ფარგლებს, ვინაიდან სადავო მიწა იმ დროს ითვლებოდა არა ფიზიკური პირის, არამედ სახელმწიფო საკუთრებად. ამასთან, დადგენილი იყო, რომ დ. მ-ულმა 1996 წლის 31 აგვისტოს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში მდებარე სახლის 2/3 (და არა მიწის ნაკვეთი) განთავსებული 499 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული მიწის თანამფლობელი იყო დ. მ-ულის გარდა მ. შ-შვილიც, რომელსაც დ. მ-ულის მსგავსად არ ჰქონდა საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის 1/3.

კასატორის განმარტებით, სასამართლოს არ ჰქონდა უფლება, ემსჯელა 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების ბათილობაზე მანამ, სანამ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონის საფუძველზე დ. მ-ული საკუთრებაში არ აღრიცხავდა საჯარო რეესტრში თავის რეალურ წილს სადავო მიწის ნაკვეთზე.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის მიხედვით საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამდენად მიწის ნაკვეთზე დ. მ-ულის საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელი იყო საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაცია, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არ გამოიყენა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. ამასთან, სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმადაც, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად, ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "ა", "ბ" და "გ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

კასატორის განმარტებით, დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების საფუძველზე ნ. ჩ-მემ განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება - 2000 წლის 30 ნოემბერს პავილიონი მიჰყიდა ლ. მ-ურს. აქედან გამომდინარე, სასამართლოს დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულების ბათილად ცნობის უფლება არ ჰქონდა.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, როდესაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის გამოყენებლობა იმით ახსნა, რომ ეს აქტი არსებითად არღვევდა დ. მ-ულის საკუთრების უფლებას. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კასატორი მიუთითებს, რომ დ. მ-ულს საკუთრების უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე სამართლებრივად არ გააჩნდა, ვინაიდან მიწის საკუთრების უფლება აღიარებული არ იყო საჯარო რეესტრში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. მ-ურის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით

ნების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოდგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2009 წლის 22 იანვრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 იანვრის განჩინებით ლ. მ-ურის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2009 წლის 2 აპრილს, 11.00 საათზე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, 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 მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულებით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქ. #46-ში მდებარე ნ. ჩ-ძის პავილიონი და დამტკიცებულ იქნა თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციის 1997 წლის 11 მარტის კომისიის აქტი - ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქ. #46-ში ნ. ჩ-ძის პავილიონის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ (45,60 კვ.მ. საერთო და 30,12 კვ.მ. სარდაფის ფართობებით), ამავე აქტით თბილისის სახელმწიფო არქიტექტურულ-სამშენებლო კონტროლის ინსპექციას ეთხოვა ობიექტზე არსებული ტექნიკური დოკუმენტაციის გადაგზავნა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვაზე ასაყვანად. საქმეში წარმოდგენილი იყო ასევე ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1996 წლის 15 აგვისტოს #236 განკარგულება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ნ. ჩ-ძის თხოვნა და ნება დაერთო ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქ. #46-ში ხანძრის შედეგად დამწვარი პავილიონის აშენებაზე ცეცხლგამძლე მასალისაგან არქიტექტურის და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2000 წლის 30 ნოემბრის ხელშეკრულებით დასტურდებოდა, რომ ლ. მ-ურმა ნ. ჩ-ძისაგან იყიდა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი, კერძოდ პავილიონი, ხოლო 2001 წლის 10 ოქტომბერს ლ. მ-ურმა ქ. თბილისის მთავრობასთან დადო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ამ უკანასკნელს იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე 91,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამასთან, ქ. თბილისის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 2000 წლის 11 დეკემბერს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმით, რომელიც წარმოადგენდა საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ლ. მ-ურის საკუთრების უფლების დამდგენ ერთ-ერთ დოკუმენტს, ნ. ჩ-ძის საკუთრებაში ირიცხებოდა პავილიონი ფართობით - 46 კვ.მ, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფართი იყო 89 კვ.მ სახელმწიფო საკუთრების უფლებით. საქმეში წარმოდგენილი იყო ასევე საჯარო რეესტრის 2001 წლის 11 სექტემბრის #25206/2001 ამონაწერი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე 46 კვ.მ პავილიონი წარმოადგენდა ლ. მ-ურის საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მასალებზე, რომლის თანახმად, დ. მ-ულმა 1996 წლის 31 აგვისტოს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების თანახმად, მ. მ-ინისაგან შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის 2/3, რომელიც განთავსებული იყო 499 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. 2002 წლის 10 ოქტომბრის #მ-1865 ცნობა-დახასიათებით, ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46 მიწის ნაკვეთის საერთო 499 კვ.მ რეგისტრირებული იყო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით დ. მ-ულზე - 2/3 და მ. შ-შვილზე - 1/3. 2002 წლის 26 დეკემბერს გამოცემული საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად კი ლ. მ-ურისა და მ. შ-შვილის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთი იყო ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოში დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულება, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. თბილისში, მეტრო სადგურ "... " მიმდებარედ ... ქ. #46-ში მდებარე ნ. ჩ-ძის პავილიონი და რომლის ბათილობაზეც იმსჯელა სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ განჩინებაში.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა საქმის ძირითადი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც უშუალოდ განსაზღვრავს ამ დავის შინაარსს,

კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულებაზე და ისე ცნო დ. მ-ულის სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველზე ხსენებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილი ბათილად, რომ არ დაუდგენია, რამდენად ჰქონდა მოსარჩელეს ხსენებული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება იმ პირობებში, როდესაც არც საქმის მასალებით და არც სასამართლოს მიერ არ იქნა ერთმნიშვნელოვნად განსაზღვრული სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული პავილიონის კუთვნილების საკითხი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით ისე დატოვა უცვლელად საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელმაც მიუთითა, რომ ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ქ. თბილისის მერიის დიდუბის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 7 მაისის #78 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ნ. ჩ-მის პავილიონის ის ნაწილი, რომელიც აშენდა დ. მ-ულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომ არ დაადგინა ხსენებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ პავილიონზე დ. მ-ულის საკუთრების უფლება. მით უფრო, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო წინააღმდეგობრივი მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამდენად, მიწის ნაკვეთზე დ. მ-ულის საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელი იყო საჯარო რეესტრში მისი რეესტრაცია, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის შემდეგ უნდა გაერკვია, რამდენად ჰქონდა სასამართლოს უფლება ემსჯელა სადავო აქტის ბათილობაზე იმ პირობებში, სანამ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის საფუძველზე დ. მ-ული საკუთრებაში არ აღრიცხავდა საჯარო რეესტრში თავის რეალურ წილს სადავო მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 1996 წლის 31 აგვისტოს ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით დ. მ-ულმა შეიძინა ქ. თბილისში, ... ქ. #44-46-ში მდებარე სახლის მხოლოდ 2/3 განთავსებული 499 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2006 წლის 8 ნოემბრის საოქმო განჩინებით დ. მ-ულის სასარჩელო მოთხოვნა 2003 წლის 30 ნოემბერს ლ. მ-ურსა და ნ. ჩ-მეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში ცალკე წარმოებად გამოყო და განსჯადობით განსახილველად თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას გადასცა, ხოლო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ 2006 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით დაუშვებლად ცნო დ. მ-ულის სარჩელი მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ საჯარო რეესტრში 2001 წლის 11 სექტემბერს განხორციელებული #25206/2001 ჩანაწერის გაუქმებისა და ქ. თბილისში, ... ქ. #46-ში მდებარე საკუთრების მის სახელზე რეესტრაციის ნაწილში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო 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.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი 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 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 საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტი-



ლების (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 "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, 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 ლ. მ-ურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, 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. ლ. მ-ურის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 17 სექტემბრის 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.

## **მიწაზე მესაკუთრის და მფლობელის დადგენა**

### **განჩინება**

#ბს-120-115(კ-09)

9 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**ნ. ქადაგიძე**

**ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** ქმედების განხორციელება

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ე. ხ-იამ, დ. ქ-იამ და ნ. რ-მემ 2005 წლის 23 სექტემბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე - ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიმართ, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისათვის ... ქ. #27-ში მდებარე და მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გეგმა-ნახაზის (საკადასტრო რუკა) დამზადების და გაცემის დავალების მოთხოვნით.

მოსარჩელებმა სასარჩელო განცხადებაში მიუთითეს, რომ ... ქუჩის #27-ში მდებარეობდა მათ კერძო საკუთრებაში არსებული 1303 კვ.მ სახლი (დაუზუსტებელ) მიწის ნაკვეთთან ერთად. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა წილობრივ საკუთრებას. ყოფილი ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საარქივო მონაცემებით ვერ დადგინდა მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები,

რის გამოც მათ მიწის ნაკვეთის გეგმის გაცემის თაობაზე წერილობით მიმართეს ქ. თბილისის მე-რიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს, რომლის კომპეტენციაშიც შედის ამგვარი ნახაზის დამზადება და გაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 12 აპრილის განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება ნ. რ-მის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილებით ე. ხ-იასა და დ. ქ-იას სარჩელი დაკმაყოფილდა - ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს დაევალა ქ. თბილისში, ... ქ. #27-ში მდებარე სახლთმფლობელობის მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული გეგმა-ნახაზის (საკადასტრო რუკის) მომზადება-გაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მითითებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33<sup>1</sup>-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განახორციელოს ეს მოქმედება, ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დადგინდა, რომ მოპასუხის უარი ქმედების განხორციელებაზე უკანონო იყო და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდა მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას და ინტერესს. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით - საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოსარჩელეთათვის 2004 წლის 12 ოქტომბერს გაცემული #6-192 პასუხით და სასამართლოს საოქმო განჩინებაზე 2006 წლის 7 აპრილის #7670/ო/1207-06 პასუხით მოწოდებული ინფორმაციით, დადგინდა იყო, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის დაუზუსტებელი მონაცემებით ქ. თბილისში, ... ქ. #27-ში მდებარე 1303 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო როგორც სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, ხოლო მასზე განთავსებულ სახლთმფლობელობაზე წილობრივი მონაცემებით 1/15 რეგისტრირებული იყო მოსარჩელედ წარმოდგენილ პირთა, ე. ხ-იასა და დ. ქ-იას საკუთრების უფლება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის "ი" პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ფუნქციას განეკუთვნებოდა ქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დასახული პოზიციების კოორდინაცია. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენასთან დაკავშირებით დამატებითი უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე ქ. თბილისის მთავრობის 2006 წლის 31 იანვრის #02.12.54 დადგენილების თანახმად კი, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს დამატებით მიენიჭა საზღვრების დადგენა-დაზუსტების უფლებამოსილება წარმოდგენილი ტექნიკური დოკუმენტის მონაცემებისა და არსებული მდგომარეობის მონაცემთა კონფიგურაციული და მითითებული ფართობების შეუსაბამობის შემთხვევაში. ამავე დადგენილების თანახმად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის მიერ მითითებული ფართობის ცდომილების დასაშვები ზღვარი არ უნდა აღემატებოდეს მითითებული მონაცემის 15%-ს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეთა სახლთმფლობელობის მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად დაუზუსტებელი იყო და შეადგენდა 1303 კვ.მ-ს, ხოლო მოსარჩელეთა მიერ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებით, შპს "..."-ს და ე. ხ-იას შორის 2003 წლის 10 სექტემბრით დათარიღებული მიღება-ჩაბარების აქტით სასამართლომ დადგინდა, რომ შემსრულებლის მიერ 2004 წლის 18 სექტემბერს შედგა შესაბამისი აზომვითი ნახაზი და ობიექტის დაზუსტებული ფართი დადგენილი იქნა 1499 კვ.მ-ად, რაც დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის მონაცემის 15%-ს არ აღემატებოდა და, ამდენად, მითითებული ფართობის ცდომილების დასაშვებ ზღვარში თავსდება.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ უტყუარად დადგინდა, რომ მოსარჩელები საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის რეესტრის ჩანაწერების თანახმად წარმოადგენენ ქ. თბილისში, ... ქუჩის #27-ში მდებარე 1303 კვ.მ. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთის სახლთმფლობელობის 1/15-ზე (თითოეული) საკუთრების უფლების მქონე სუბიექტებს, ხოლო კომ-

ბინატი "..."-ს რაიმე სახის უფლება მოცემულ მიწის ნაკვეთზე კი საჯარო რეეტრის ჩანაწერებში არანაირი სამართლებრივი ფორმით არ იყო დარეგისტრირებული. აღნიშნული გარემოებების შესაბამისად, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 18 აპრილის #კლ-183-ით მოსარჩელებზე გაცემული უარყოფითი პასუხი ქმედების განხორციელებაზე, კერძო მფლობელობაში არსებული მიწის გეგმა-ნახაზის მომზადებაზე, არ გამოდინარეობდა ფაქტობრივი საფუძვლებიდან და უკანონო იყო, ვინაიდან იგი წარმოადგენდა ერთადერთ საქალაქო სამსახურს, რომელსაც ევალუბოდა ქალაქ-გეგმარებითად ამა თუ იმ ნაკვეთზე გეგმარებითი პოზიციის გათვალისწინებით გეგმა-ნახაზის შედგენა. აღნიშნული ფუნქციის განუხორციელებლობით კი მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას და ინტერესს უდაოდ ადგებოდა პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი, რისი გათვალისწინებითაც სახეზე იყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი შეიტანა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა და მისი გაუქმება და მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ ძალაშია თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 29 დეკემბრის #23.31.795 გადაწყვეტილება ... ქ. #27-ის მიწის ნაკვეთის კომბინატ "... " გადაცემის თაობაზე. ასევე ქ. თბილისის დიდუბის რაიონის საკრებულოს 1991 წლის 9 სექტემბრის #698 განკარგულება კომბინატ "... " და ... ქ. #27-ის ერთ-ერთ მობინადრეს შორის ურთიერთვალდებულებების წარმოშობის თაობაზე. ზემოაღნიშნული აქტების საფუძველზე აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1991 წლის 2 აგვისტოს #908 ბრძანებით შეთანხმებული იყო საცხოვრებელი სახლის პროექტი "... ". სადავო მიწაზე დაწყებული იყო მშენებლობა და გაწეული იყო ხარჯები, ხოლო მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, სასამართლოს მიერ არ იქნა მოწვეული და ჩართული მხარედ კომბინატი "... ".

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 17 ოქტომბრის სხდომის ოქმის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად საქმეში ჩაება ქ. თბილისის მერია.

ამავე სასამართლოს 2007 წლის 23 იანვრის სხდომის ოქმის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად საქმეში ასევე ჩაება საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ საქართველოს სახელმწიფო მატერიალური რეზერვების დეპარტამენტი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2006 წლის 10 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და მათ მისცა სწორი სამართლებრივი შეფასება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მერიამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელეთათვის სარჩელის მოთხოვნათა დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელე ე. ხ-ია წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ... ქ. #27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. შესაბამისად, კასატორის განმარტებით, იგი არ წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს. კასატორმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით აღნიშნა, რომ ვინაიდან ე. ხ-ია არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არც საკუთრებისა და არც სხვა საწივით უფლების მატარებელ პირს, მას არანაირი ზიანი არ მიადგა ადმინისტრაციული ორგანოს უმოქმედობით და შესაბამისად სააპელაციო სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup> მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად ე. ხ-იას ნაწილში სარჩელი უნდა ეცნო დაუშვებლად.

კასატორმა აღნიშნა, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-8 და 72-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სა-რეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკადასტრო გეგმა და რუკა გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა

რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ძალაში მყოფ საკადასტრო მონაცემებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სარჩელი დაუშვებელია, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის უარი არავითარ ზიანს არ აყენებს მოსარჩელებს, ვინაიდან ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური წარმოადგენს არაუფლებამოსილ პირს. ამდენად, გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი იქნა დაკმაყოფილებული, ვერ აღსრულდება, ვინაიდან მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებამოსილება არ გააჩნია მოპასუხე მხარეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 2 აპრილის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის ზეპირი განხილვა დაინიშნა 2009 წლის 28 მაისს 11:30 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 29 დეკემბრის #23.31.795 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა კომბინატ "... " თხოვნა და გამოეყო მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისში, ... ქ. #27-ში საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. აღნიშნული გადაწყვეტილების თანახმად, მთავარ არქიტექტურულ-დაგეგმარებით სამმართველოს დაევალა, კომბინატ "... " მიერ 1:500 მასშტაბში ტოპოგრაფიული გადაღებისა და საინჟინრო კომუნიკაციებზე დატვირთვების წარდგენის შემდეგ, მისივე დაკვეთით შეესრულებინა სამშენებლო პასპორტის შედგენასთან, წითელი ხაზების დამუშავებასა და მათ ადგილზე გადატანასთან დაკავშირებული სამუშაოები. კომბინატ "... " დაევალა აღმასკომთან შეთანხმებით ... ქ. #27-ში არსებული სახლების დანგრევა და იქ მცხოვრები მოზინადრეების საცხოვრებელი ბინებით დაკმაყოფილება, პროექტის შედგენისას კვარტლის კეთილმოწყობისა და გარე კომუნიკაციების მშენებლობაში ტერიტორიულ-დარგთაშორისი გაერთიანების მონაცემების მიხედვით წილობრივი მონაწილეობისათვის საჭირო კაპიტალური დაბანდება და მშენებლობის დაწყებამდე მისი საქალაქო საბჭოს აღმასკომისათვის გადაცემა. მშენებლობის ჩატარების შემდეგ შესრულებული სამუშაოების ტოპოგრაფიული გადაღება მიწისქვეშა კომუნიკაციების ჩათვლით და მისი მთავარი არქიტექტურულ-დაგეგმარებითი სამმართველოს გეოლოგიური მასალების არქივისათვის გადაცემა. ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1991 წლის 2 აგვისტოს #908 ბრძანებით "... " შეთანხმებული იქნა პროექტი და მიწის ნაკვეთზე გაწეული იქნა გარკვეული სამუშაოები და ხარჯები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ იმ გარემოებებზეც, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის 2005 წლის 30 მაისის ამონაწერის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული მონაცემებით ... ქუჩის #27-ში მდებარე 1303 კვ.მ (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო როგორც სახლთმფლობელობის თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრება, საიდანაც თითო 1/15-ზე აღრიცხული იყო მოსარჩელების: დ. ქ-აიას (კანონისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე) და ე. ხ-იას (ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის უფლების მოწმობის საფუძველზე) საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 29 დეკემბრის #23.31.795 გადაწყვეტილებაში მითითებულ კომბინატ "... " უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, საქართველოს სახელმწიფო მატერიალური რეზერვების დეპარტამენტი.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე დასტურდება, რომ არსებობს ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 1991 წლის 02 აგვისტოს #908 ბრძანებით "... " შეთანხმებული პროექტი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესახებ, რომელიც ძალაშია და არ გაუქმებულა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 29 დეკემბრის #23.31.795 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა კომბინატ "... " თხოვნა და გამოეყო მიწის ნაკვეთი ... ქ. #27-ში საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, ხოლო თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1988 წლის 29 დეკემბრის #23.31.795 გადაწყვეტილებაში მითითებულ კომბინატ "... " უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს საქართველოს შინაგან საქ-

მეთა სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საქართველოს სახელმწიფო მატერიალური რეზერვების დეპარტამენტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო ურთიერთსაწინააღმდეგო მტკიცებულებები, ისე დაადგინა, რომ მოსარჩელები წარმოდგენდნენ ქ. თბილისში, ... ქ. #27-ში მდებარე 1303 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სახლთმფლობელობის 1/15-ზე საკუთრების უფლების მქონე სუბიექტებს, რომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები და სრულყოფილად არ დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებები, რომელიც გაზიარებულ იქნა სააპელაციო სასამართლოს მიერ, წინააღმდეგობრივია, მითუმეტეს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები იყო დაუზუსტებელი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაადგინა, თუ ვის მფლობელობაში იმყოფება ამჟამად სადავო მიწის ნაკვეთი. ამასთან, არ გამოიკვლია, იმყოფება თუ არა ქ. თბილისში, ... ქუჩის #27-ში არსებული ტერიტორია საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ მატერიალური რეზერვების დეპარტამენტი ბალანსზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2008 წლის 3 აპრილის განჩინებით (რომელიც უცვლელად დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 იანვრის #ბს-961-925(2კ-08) განჩინებით) დადგენილად მიიჩნია, რომ 1988 წელს, ქ. თბილისში, ... ქუჩის #27-ში არსებული ტერიტორია დაუმაგრდა საქართველოს სახელმწიფო მატერიალური რეზერვების დეპარტამენტს, საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და მას უნდა ეწარმოებინა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და განაწილება, რის საფუძველზე ზიანი აუნაზღაურა ქ. თბილისში, ... ქ. #27-ში მცხოვრებ ნ. თ-ძე-ა-აიას, შ., ს. და ი. ა-აიებს.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის მასალებში დაცული მტკიცებულებები ერთმანეთს არსებითად, რადიკალურად ეწინააღმდეგება, შეიცავს ურთიერთსაწინააღმდეგო დებულებებს, რაც მთლიანობაში ობიექტურად შეუძლებელს ხდის საქმის გარემოებების სრულყოფილ სამართლებრივ შეფასებას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული საქმის განხილვისას არ გამოუკვლევია ზემოაღნიშნული, ამ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რომელთა ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევა და ობიექტური სამართლებრივი შეფასება აუცილებელია წინამდებარე დავის სწორად გადაწყვეტისათვის.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი 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 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 საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე<sup>1</sup>" 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 "ე<sup>1</sup>" 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, იმსჯელოს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლებზე და სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რისთვისაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოიყენოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის 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, 410-ე, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

#ბს-946-906(კ-09)

30 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**მ. ვაჩაძე**

**პ. სილაგაძე**

**სარჩელის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

მ. გ-იამ 2008 წლის 11 დეკემბერს სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, მოპასუხის - ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიის წინააღმდეგ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2007 წლის 19 დეკემბერს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიას, რომლითაც მოითხოვა ... III ქ. #22ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. 2003 წელს მიწის კორექტირების მიზნით მოხდა უკან მყოფი გორის მოჭრა და გასწორება ხევთან ერთად, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთის ფართობი გახდა 3266 კვ.მ. აღნიშნული ცვლილება პირობითი ნიშნით უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე დაფიქსირებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. განცხადებაზე თანდართულ იქნა შესაბამისი დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი. 2008 წლის 15 ნოემბერს მოსარჩელეს ჩაბარდა მოპასუხის წერილი, რომლითაც ეცნობა კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (ოქმი #58) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, გადაწყვეტილების საფუძველად მითითებულ იქნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. მ. გ-იამ მოითხოვა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების (ოქმი #58) ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის თანახმადაც მოხდებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება სადავო უძრავ ქონებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. გ-იას სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო სა-

კითხვის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება მ. გ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ, საქმის მასალების მიხედვით დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. გ-იამ განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად მ. გ-იამ კომისიას წარუდგინა: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 3 აპრილს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით, სიტუაციურ ნახაზზე მონიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული, ასევე წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 3221,3 კვ.მ-ს, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური ინვერტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვით, 3266 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია მ. გ-ისათვის უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე, მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მომსახურების განყოფილების უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის წერილით მ. გ-ის ეცნობა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით, მ. გ-ის უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიამ მ. გ-ის საკითხის განხილვისას უგულვებელყო როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ: მე-11 მუხლის პირველი პუნქტისა და ზაკ-ის მე-8 თავის მიხედვით კომისიას საქმის წარმოება უნდა განეხორციელებინა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესებით, რომლის მიხედვით, უნდა უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესულ მხარეთათვის საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლების გამოყენება.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიდან" გამომდინარე, კომისიას უნდა გაეთვალისწინებინა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობა, რის შემდეგაც კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იქნებოდა, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოტივაცია, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, კომისიამ იმსჯელა სადავო მიწის ნაკვეთზე, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მამინ, როცა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის

#525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიდან" გამომდინარე, კომისიას უნდა დაედგინა მ. გ-იას მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, ზაკ-ის მე-6 მუხლის მიხედვით გათვალისწინებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-იამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინებით მ. გ-იასა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტისას "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, მ. გ-იას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა სათანადო დოკუმენტები. კასატორმა მიიჩნია, რომ აღნიშნულით სააპელაციო სასამართლომ არასრულად განმარტა კანონის ნორმა. კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის #525-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტი. აღნიშნული ქვეპუნქტის სრული ანალიზის გათვალისწინებით განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ იქნა დადასტურებული მის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც საფუძველად დაედო მიწის დაკანონებაზე უარის თქმას.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულ კომისიის ვალდებულების განმარტებას და აღნიშნა, რომ რეგულარულად ხდება კომისიის სხდომის თარიღის, დროისა და დღის წესრიგის საჯაროდ საინფორმაციო სტენდზე გამოქვეყნება, ყველა დაინტერესებულ მხარეს შეუძლია, დაესწროს სხდომას და გამოთქვას თავისი აზრი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სააპელაციო 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 მ. გ-იას მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში, არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ



სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზდენტის 15.09.2007 წლის #252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუკი 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" 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 15.09.2007 წლის #525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით, უნდა დაამტკიცოს განმცხადებელმა. აღნიშნული ვერ დასტურდებოდა მ. გ-იას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციებით. კასატორმა ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 #525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლზომიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. სწორედ ამიტომ მისი ფლობა და სარგებლობა უნდა დადასტურებულიყო ორივე შემთხვევაში. კასატორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი-სა და 159-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი მართლზომიერ მფლობელს უთანაბრებს კეთილსინდისიერ მფლობელს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა და არა მიწის მართლზომიერი ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

რაც შეეხება სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების წინ უნდა განესაზღვრა მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, კასატორმა აღნიშნა, რომ კომისიის წევრებს წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უნდა შექმნოდათ აზრი და შინაგანი რწმენა, განმცხადებელი ფლობდა და სარგებლობდა თუ არა გარკვეულ პერიოდამდე კონკრეტული მიწის ნაკვეთით. თუკი განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ამ გარემოებასთან დაკავშირებით არ იძლევა შესაბამისი დასკვნის საფუძველს, როგორც ეს მოსარჩელი შემთხვევაში იყო, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობაზე მსჯელობა უსაფუძვლო იყო. "სივრცით მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან მოთხოვნის შესაბამისობის განხილვა იყო მეორე ეტაპი მას შემდეგ, რაც კომისია დარწმუნდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის არსებობაში. აღნიშნული ემსახურება იმ მიზანს, რომ კერძო პირს საკუთრებაში არ გადაეცეს სარეკრიაციო, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 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 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: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 13 ნოემბრის #20966 წერილით დგინდება, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 3 ოქტომბერს განხილულ იქნა მ. გ-იას 2007 წლის 25 დეკემბერის #20966 განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილებით (ოქმი #58) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 3 ოქტომბრის 58-ე ოქმით დგინდება, რომ კომისიამ ოცდამესამე საკითხად განიხილა მ. გ-იას განცხადება ... III ქ. #22ა-ში არსებული 3221,3 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 3 აპრილის #021/01-22953 წერილის თანახმად, განმცხადებლის მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე მითითებული ტერიტორიის ნაწილზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო ნაწილზე განხორციელებული იყო საკუთრების რეგისტრაცია. საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების მიხედვით ვაკის რაიონის, ... III ქ. #22ა-ში მდებარე 3266 მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო მ. გ-იას სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. საქმეში ასევე წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო ნახაზი 1148 კვ.მ. მეტრი მიწის ნაკვეთის 2003 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით. შპს "გეოდეზი 2007"-ის მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სხვა მასალები.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ სწორად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის 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. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა, რატომ იყო შეუძლებელი საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების შემოწმებისა და შეფასების შემდეგ, თვითონ გამოეკვლია საქმის გარემოებები და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტით, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიეღო.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ "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 (ამენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქ-

მების 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 საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის 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 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 საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე<sup>1</sup>" 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 "ე<sup>1</sup>" 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 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 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. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

### განჩინება

#ბს-978-936(კ-09)

30 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მ. ვაჩაძე

პ. სილაგაძე

**სარჩელის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ტ. ბ-მემ 2008 წლის 12 დეკემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას თავის ვაჟთან - გ. ბ-მესთან ერთად 1990 წლიდან სარგებლობაში აქვს ... ქ. #179 - ის მიმდებარედ 5351,4 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული არა-საცხოვრებელი ფართით. მათ 2008 წლის 8 მაისს განცხადებით მიმართეს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2008 წლის 11 ნოემბრის #12/33703 წერილით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, იმ მოტივით, რომ მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

2009 წლის 5 თებერვალს ხარვეზის შევსების მიზნით ტ. ბ-მემ წარადგინა განცხადება, რომლითაც მოპასუხედ მიუთითა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ტ. ბ-მის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება ტ. ბ-მისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ ტ. ბ-მემ 2008 წლის 8 მაისს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში ... ქ. #179 - ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 5351,4 კვ/მ ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ტ. ბ-მემ კომისიას წარუდგინა, მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 17 აპრილს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით, უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ იყო, ასევე ტექნიკური ჯგუფის დასკვნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შემოღობვა შესრულებულ იქნა დაახლოებით 17-18 წლის წინ, მოსარჩელის მიერ ასევე წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მომსახურების განყოფილების უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2008 წლის 10 ნომბრის #12/6856-5 წერილით ტ. ბ-მეს ეცნობა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით, ტ. ბ-მეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და ფლობის ფაქტი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

შესახებ” საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი” განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, ამასთან როგორც კანონით ისე პრეზიდენტის ბრძანებულებით დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიამ ტ. ბ-ძის საკითხის განხილვისას უგულებელყო როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ: მე-11 მუხლის პირველი პუნქტისა და ზაკ-ის მე-8 თავის მიხედვით კომისიას საქმის წარმოება უნდა განეხორციელებინა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესებით და უნდა უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეთათვის საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლების გამოყენება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოტივაცია, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, კომისიამ იმსჯელა სადავო მიწის ნაკვეთზე, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ როცა “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიდან” გამომდინარე, კომისიას უნდა დაედგინა ტ. ბ-ძის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, ზაკ-ის მე-6 მუხლის მიხედვით გათვალისწინებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება და არ გამოიყენა ამავე მუხლის მე-4 პუნქტი, რომლის მიხედვითაც, კომისიის მიერ აღნიშნული ვალდებულების დარღვევა სახეზე იქნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დაინტერესებული მხარე იქნებოდა მიწვეული სხდომაზე და მას საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება შეეზღუდებოდა. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომ კომისიის მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით დადგენილი ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების მოთხოვნები, იურიდიულად დასაბუთებული არ არის, ვინაიდან საქალაქო სასამართლოს მიერ არ ყოფილა მითითებული თუ რომელი მუხლების მოთხოვნები იქნა კომისიის მიერ დარღვეული. შესაბამისად, აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის “ე” ქვეპუნქტზე და ამ კონკრეტულ შემთხვევას გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველად მიიჩნევს.

აპელანტის განცხადებით საქალაქო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი და საქართველოს პრეზიდენტის #525-ე ბრძანებულება, როდესაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ცნობა-დახასიათება მიიჩნია საკმარის მტკიცებულებად, ვინაიდან კანონში ჩამოთვლილი დოკუმენტაცია უნდა ყოფილიყო წარდგენილი არა ალტერნატიულად არამედ ერთობლიობაში, კუმულაციურად.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლოს განცხადება იმის თაობაზე, რომ კომისიას უნდა დაედგინა არა მიწის ფლობის ან სარგებლობის, არამედ თვითნებურად დაკავების ფაქტი, არასწორია, ვინაიდან "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 ტ. ბ-ძის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა ყოფილიყო 2007 წლის 1 იანვრამდე, რაც მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით დადასტურებული არ იქნა. აპელანტისათვის მიუღებელია სასამართლოს განმარტება იმის თაობაზე, რომ კომისიას გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა განესაზღვრა მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, ვინაიდან ტ. ბ-ძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დამტკიცდა მის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისიამ ზედმეტად მიიჩნია, რომ მოეხდინა მოთხოვნის შესაბამისობის დადგენა სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მიმართებაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 აპრილის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ტ. ბ-ძეს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა სათანადო დოკუმენტები "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის სადავო საკითხის გადაწყვეტისას მოქმედი რედაქციის შესაბამისად. კასატორმა მიიჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტით სააპელაციო სასამართლომ არასრულად განმარტა კანონის ნორმა. კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის #525-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტი. აღნიშნული ქვეპუნქტის სრული ანალიზის გათვალისწინებით განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ იქნა დადასტურებული მის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც საფუძვლად დაედო მიწის დაკანონებაზე უარის თქმას.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულ კომისიის ვალდებულების განმარტებას და აღნიშნა, რომ რეგულარულად ხდება კომისიის სხდომის თარიღის, დროისა და დღის წესრიგის საჯაროდ საინფორმაციო სტენდზე გამოქვეყნება, ყველა დაინტერესებულ მხარეს შეუძლია, დაესწროს სხდომას და გამოთქვას თავისი აზრი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სააპელაციო 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 ტ. ბ-ძის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში, არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის #252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუკი 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" 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 15.09.2007 წლის #525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით, უნდა დაამტკიცოს განმცხადებელმა. აღნიშნული ფაქტი ვერ დასტურდებოდა ტ. ბ-ძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციებით. კასატორმა ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის #525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს, თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. 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. სწორედ ამიტომ მისი ფლობა და სარგებლობა უნდა დადასტურებულიყო ორივე შემთხვევაში. კასატორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 159-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი მართლზომიერ მფლობელს უთანაბრებს კეთილსინდისიერ მფლობელს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა და არა მიწის მართლზომიერი ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

რაც შეეხება სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების წინ უნდა განესაზღვრა მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, კასატორმა აღნიშნა, რომ კომისიის წევრებს წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უნდა შექმნოდათ აზრი და შინაგანი რწმენა განმცხადებელი ფლობდა და სარგებლობდა თუ არა გარკვეულ პერიოდამდე კონკრეტული მიწის ნაკვეთით. თუკი განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ამ გარემოებასთან დაკავშირებით არ იძლევა შესაბამისი დასკვნის საფუძველს, როგორც ეს მოსარჩელის შემთხვევაში იყო, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობაზე მსჯელობა უსაფუძვლო იყო. "სივრცით მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძველის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან მოთხოვნის შესაბამისობის განხილვა იყო მეორე ეტაპი მას შემდეგ, რაც კომისია დარწმუნდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის არსებობაში. აღნიშნული ფაქტი ემსახურება იმ მიზანს, რომ კერძო პირს საკუთრებაში არ გადაეცეს სარეკრიაციო, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 16 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 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 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: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 10 ნოემბრის #12/33703-5 წერილით დგინდება, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 18 ივლისს განხილულ იქნა ტ. ბ-ძის 2008 წლის 8 მაისის #12/33703-7 განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილებით (ოქმი

#34) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 18 ივლისის #34 ოქმით დგინდება, რომ კომისიამ ორმოცდამეთხუთმეტე საკითხად განიხილა გ. და ტ. ბ-ძეების განცხადება ... ქ. #179-ის მიმდებარედ არსებული 535,14 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 17 აპრილის #35135 წერილის თანახმად, ... ქ. #179-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით. საქმეში წარმოდგენილია ასევე ნაკვეთის ორთოფოტო და საექსპერტო დასკვნა ქ. თბილისში, ... ქ. #179-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე ნაკვეთის ღობის ხანდაზმულობის დადგენის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ სწორად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას მიიღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა, რატომ იყო შემდეგ საკმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების შემოწმებისა და შეფასების შემდეგ თვითონ გამოეკვლია საქმის გარემოებები და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტილი, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიეღო.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ "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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს 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 საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენი-



ლი, 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 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 საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე<sup>1</sup>" 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 "ე<sup>1</sup>" 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 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

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

## მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

### განჩინება

#ბს-1095-1051(კ-09)

10 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე

პ. სილაგაძე

**სარჩელის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 6 ნოემბერს ე. კ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - ქ. თბილისის მერიის მიმართ და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების საფუძველზე, მოპასუხისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული ქ. თბილისში, ... ქ. #70-ში მდებარე 1413 კვ.მ მიწა, რომელზეც ედგა ხის სახლი და გაშენებული ჰქონდა ბაღი. მოსარჩელემ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების საფუძველზე, განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ზემოხსენებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მოითხოვა, რაზეც უარი ეთქვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 9 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ქ. თბილისის მერია შეიცვალა სათანადო მოპასუხით - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ე. კ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; მოპასუხე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ე. კ-შვილის განცხადების ხელახლა განხილვისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 აპრილის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა უხეში საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითა მათზე.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ ე. კ-შვილმა 2008 წლის 19 თებერვალს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირ-

ბის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქ. #70-ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1413 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ე. კ-შვილმა კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 8 თებერვალს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით სარეგისტრაციო სამსახურის საკადასტრო რუკის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ იყო და წარდგენილი იყო ასევე მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ ე. კ-შვილს 2008 წლის 2 სექტემბრის წერილით ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 7 ივლისს განხილულ იქნა 2008 წლის 19 თებერვლის განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე განმცხადებელს ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2008 წლის 7 ივლისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის #30 სხდომის ოქმის ამონაწერიდან ირკვეოდა, რომ ე. კ-შვილის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით 165-ე საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან არ დასტურდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები ტარდებოდა საჯაროდ, იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისია ვალდებული იყო 2 სამუშაო დღით ადრე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე გამოექვეყნებინა, ხოლო დაინტერესებული პირისათვის ერთი კვირით ადრე წერილობით ეცნობებინა ინფორმაცია მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი უფლებამოსილი იყო, დასწრებოდა კომისიის სხდომებს და მიეცა ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. ზემოხსენებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, კომისია ვალდებული იყო უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე მხარისათვის მიეცა საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. აღნიშნული ნორმის ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მართალია, კომისიას არ ეკისრებოდა დაინტერესებული პირის სხდომაზე მიწვევის ვალდებულება, მაგრამ კომისია ვალდებული იყო, სხდომის ადგილი და დრო შეეტყობინებინა დაინტერესებული პირისათვის, რომელიც თავის მხრივ, უფლებამოსილი იყო, დასწრებოდა საჯარო სხდომას და გამოეთქვა აზრი განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ მიეცა კანონით მინიჭებული უფლებების განხორციელების შესაძლებლობა, რაც ასევე სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძველო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #252 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით". ხსენებული ბრძანებულების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, ან 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 "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 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 დადგენილად 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.

კასატორი მიუთითებს, რომ "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 #525 ბრძანებულება.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 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 გამოირიცხავს 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 #525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება. კასატორის განმარტებით, 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 კანონი.

კასატორი მიუთითებს, რომ 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 ე. კ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის პირველი 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 გასაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლობიერი 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 #525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით (განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას) უნდა ამტკიცოს განმცხადებელმა, რაც მოცემულ შემთხვევაში ე. კ-შვილმა ვერ დაადასტურა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიას უნდა დაედგინა ე. კ-შვილის მიერ მიწის არა ფლობისა და სარგებლობის, არამედ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. კასატორი ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის პირველი 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 მართლობიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 159-ე მუხლი მართლობიერ 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.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის 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 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: ე. კ-შვილმა განცხადებით (#12/9506-05) მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქუჩის #70-ში მდებარე 1413 კვ.მ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ე. კ-შვილმა კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 8 თებერვალს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით ქ. თბილისში, ... ქუჩა #70-ში მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, ასევე წარმოდგენილ იქნა შპს "პრივატტექსერვისის" მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ქ. თბილისის მერიის იურიდიული სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის გ. ფ-ურის 2008 წლის 2 სექტემბრის #12/9506 წერილზე, რომლითაც ე. კ-შვილს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 7 ივლისს განხილულ იქნა 2008 წლის 19 თებერვლის #12/9506-05 განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (#30 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 #30 ოქმის ამონაწერი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ე. კ-შვილის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით 165-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 უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ სწორად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, 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. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა, რატომ იყო შეუძლებელი საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების შემოწმებისა და შეფასების შემდეგ თვითონ გამოეკვლია საქმის გარემოებები და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტით, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიეღო.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზეც, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ "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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს 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 საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმ ვითარებაში, როდესაც მოთხოვნის საფუძველი არ პასუხობს საკანონმდებლო ცვლილებებს, სასამართლო თავადაა ვალდებული, გადაწყვიტოს უფლებრივი საკითხი და თავი შეიკავოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებისაგან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის 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 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 საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე<sup>1</sup>" 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 "ე<sup>1</sup>" 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 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 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. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააკველაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

**განჩინება**

#ბს-1044-1002 (კ-09) 21 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**მ. ვაჩაძე,**

**პ. სილაგაძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

რ. ჯ-შვილმა 2008 წლის 24 ოქტომბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილების (ოქმი #3) ბათილად ცნობა და მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოპასუხისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა მოითხოვა.

მოსარჩელე განმარტავდა, რომ განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა 1975 წლიდან მისი ოჯახის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს მისი საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე, საკუთრების უფლების აღიარება. 2008 წლის 25 სექტემბერს მოსარჩელეს ჩაბარდა წერილი, რომლითაც უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე, იმ მოტივით რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მიწის ნაკვეთის მფლობელობა და სარგებლობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1976 წლიდან, ანუ მას შემდეგ რაც თბილისი, ... ქ. #4-ში აშენდა საცხოვრებელი კორპუსი, რ. ჯ-შვილმა და მისმა მეზობლებმა დაიკავეს მათი საცხოვრებელი სახლების მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები. რ. ჯ-შვილმა დაიკავა 870 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის მიღების შემდეგ მოსარჩელემ კომისიას მიმართა განცხადებით და წარუდგინა დოკუმენტაცია. 2009 წლის 13 იანვრის სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნა და ითხოვა მოპასუხის 2008 წლის 7 ივლისის #30 ოქმის იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და მოპასუხისთვის ახალი ინდივი-



დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით რ. ჯ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი მოპასუხის - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება (ოქმი #30) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ რ. ჯ-შვილის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-3 მუხლით ცალსახად დადგენილია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო, ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის განსაზღვრულ ტერმინთა განმარტებით მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტაციად მიჩნეულ იქნა ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტო გადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. სადავო საკითხის განხილვისათვის მოქმედი რედაქციით "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია იმ დოკუმენტების ნუსხა, რომელიც დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად, რა მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ" საქართველოს კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით" დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივი რეჟიმში (მფლობელობა, სარგებლობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება. საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიამ რ. ჯ-შვილის საკითხის განხილვისას უფულვებელყო როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით" დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია კომისიის ვალდებულება - უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. დასახელებულ ნორმატიული აქტებით დადგენილ იქნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში რ. ჯ-შვილმა მიმართა კომისიას განცხადებით, მოითხოვა მის მიერ

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი სხდომის ოქმის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მოსარჩელეს უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა რ. ჯ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. მოპასუხე კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეალურად არ განხორციელებულა მისი მოვალეობა - 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. ამას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალა, რომელიც მხოლოდ სხდომის ოქმისაგან შედგება და თვით ოქმშიც არ არის ასახული ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა გამოკვლევის შედეგად რ. ჯ-შვილს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი კომისიას ავალდებულებს, დისკრეციული უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში და არ ათავისუფლებს მას კანონით განსაზღვრული ვალდებულებისგან - დაასაბუთოს თუნდაც მის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული უარყოფითი გადაწყვეტილება. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ. ჯ-შვილის განცხადების განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს, აკმაყოფილებს თუ არა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტებით დასტურდება თუ არა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ასეთი ფაქტის არარსებობის პირობებში კომისია ვალდებულია, დაასაბუთოს, თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე, ამასთან კომისიამ უნდა განსაზღვროს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის საკითხი და ამის შემდეგ მიიღოს წერილობითი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა რ. ჯ-შვილის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 აპრილის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენდნენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა უხეში საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითა მათზე.

სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა, რომ მოპასუხის მხრიდან უგულვებელყოფილი იყო რ. ჯ-შვილის განცხადებაში დაყენებული მოთხოვნის საფუძველი, კერძოდ ამ უკანასკნელის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა-არარსებობის ნაცვლად, კომისიამ იმსჯელა სადავო მიწის მფლობელობისა და სარგებლობის თაობაზე და მოთხოვნის საფუძვლის არარსებობაზე.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი საკითხის გადაწყვეტისას მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, რ. ჯ-შვილს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა სათანადო დოკუმენტები. კასატორმა მიიჩნია, რომ აღნიშნულით სააპელაციო სასამართლომ არასრულად განმარტა კანონის ნორმა. კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის #525-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის "ე" ქვეპუნქტი. აღნიშნული ქვეპუნქტის სრული ანალიზის გათვალისწინებით განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ იქნა დადასტურებული მის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც საფუძვლად დაედო მიწის დაკანონებაზე უარის თქმას.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულ კომისიის ვალდებულების განმარტებას და აღნიშნა, რომ რეგულარულად ხდება კომისიის სხდომის თარიღის, დროისა და დღის წესრიგის საჯაროდ საინფორმაციო სტენდზე გამოქვეყნება, ყველა დაინტერესებულ მხარეს შეუძლია, დაესწროს სხდომას და გამოთქვას თავისი აზრი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როდესაც სადავო სამართალური თვითნებობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა რ. ჯ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში, არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის #252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუკი 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" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის #525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით, უნდა დაამტკიცოს განმცხადებელმა. აღნიშნული ვერ დადასტურდა რ. ჯ-შვილის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით. კასატორმა ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 #525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. 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 მართლობითი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. სწორედ ამიტომ მისი ფლობა და სარგებლობა უნდა დადასტურებულიყო ორივე შემთხვევაში. კასატორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის, 159-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი მართლობითი მფლობელს

უთანბრებს კეთილსინდისიერ მფლობელს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა და არა მიწის მართლობიერი ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააკვეციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

რაც შეეხება სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების წინ უნდა განესაზღვრა მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, კასატორმა აღნიშნა, რომ კომისიის წევრებს წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე უნდა შექმნოდათ აზრი და შინაგანი რწმენა განმცხადებელი ფლობდა და სარგებლობდა თუ არა გარკვეულ პერიოდამდე კონკრეტული მიწის ნაკვეთით. თუკი განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ამ გარემოებასთან დაკავშირებით არ იძლევა შესაბამისი დასკვნის საფუძველს, როგორც ეს მოსარჩელი შემთხვევაში იყო, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობაზე მსჯელობა უსაფუძვლო იყო. "სივრცით მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძველის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან მოთხოვნის შესაბამისობის განხილვა იყო მეორე ეტაპი მას შემდეგ, რაც კომისია დარწმუნდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის არსებობაში. აღნიშნული ემსახურება იმ მიზანს, რომ კერძო პირს საკუთრებაში არ გადაეცეს სარეკრიაციო, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 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 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: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 27 აგვისტოს #12/16329-5 წერილით დგინდება, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 7 ივლისს განხილულ იქნა რ. ჯ-შვილის 2008 წლის 14 მარტი #12/16329-5 განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილებით (ოქმი #30) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 7 ივლისის #30 ოქმით დგინდება, რომ კომისიამ ოთხმოცდამეორე საკითხად განიხილა რ. ჯ-შვილის განცხადება ... ქუჩა კორპ. #4-ის მიმდებარედ არსებული 770 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. მოპასუხე მხარის მიერ საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას წარდგენილი ადმინისტრაციული საქმის მასალებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 10 მარტის #21337 წერილის თანახმად, ... ქ. #4 კორპუსის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული. ასევე ამავე სამსახურის 2008 წლის 13 მარტის #021/01-16394 წერილი ადასტურებდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობის ფაქტს. დადგენილია, რომ განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა ამავე კორპუსში მცხოვრებ პირთა დადასტურება რ. ჯ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობის თაობაზე. ორთოფოტო, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსიით.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ სწორად გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას მიიღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და ეს გარემოებები იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დაასაბუთა, რატომ იყო შეუძლებელი საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შემოწმებისა და შეფასების შემდეგ თვითონ გამოეკვლია საქმის გარემოებები და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტილად, საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილება მიეღო.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ "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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს 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 საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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 საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის "გ" და "ე" ქვეპუნქტებისა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე<sup>1</sup>" ქვეპუნქტის თანახმად კი, გადაწყვეტილება (განჩინება) ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტი-

ლების (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 "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, 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 ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 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. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **უძრავი ქონების შეძენის დადასტურება**

#### **განჩინება**

#ბს-827-791 (2კ-09)

22 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**მ. ვაჩაძე**

**პ. სილაგაძე**

**სარჩელის საგანი:** საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის დავალდებულება, აუქციონის შედეგების სიღნაღის რაიონის სოფელ ... 250 ჰა სამოვრის პრივატიზაციის ნაწილში აუქციონის ოქმისა და შედეგების ბათილად ცნობა, მოსარჩელისათვის 250 ჰა სამოვრის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე ქმედების განხორციელების დავალება

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

სიღნაღის რაიონულ სასამართლოს 2007 წლის 14 ნოემბერს მიმართა გ. ლ-შვილმა, მოპასუხეების - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა მის მფლობელობაში არსებული 250 ჰა სამოვრის კანონიერ მოიჯარედ და მფლობელად აღიარება, საიჯარო ხელშეკრულების რეესტრში რეგისტრაციის სიღნაღის სარეგისტ-

ტრაციო სამსახურისათვის დავალდებულება, 2007 წლის 20 სექტემბერს ქ. თელავში ჩატარებული ღია აუქციონის შედეგების სიღნაღის რაიონის სოფელ ... მდებარე 250 ჰა საძოვრის პრივატიზების ნაწილში ბათილად ცნობა, ამავე საძოვრის პრივატიზების ნაწილში აუქციონის შედეგების დამტკიცების შესახებ სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანების ბათილად ცნობა, ასევე მოითხოვა ქმედების განხორციელების დავალდებულება 250 ჰა საძოვრის მისთვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ 1997 წლის 14 მაისის #390 ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარით გადაცემული აქვს 400 ჰა საძოვარი სოფელ ... ივრის ტერიტორიაზე. შემდგომში აზომვებით დადგინა, რომ რეალურად იგი ფლობდა 250 ჰა ფართობის საძოვარს, რაც დაკონკრეტდა და სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 28 მარტის #66 ოქმით მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი განისაზღვრა 250 ჰა-ით. 2005 წელს გამგეობამ მიმართა საჯარო რეესტრს აღნიშნული ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნული საძოვარი დღემდე მის მფლობელობაშია, მთლიანად გადახდილი აქვს საიჯარო ქირა. რაც შეეხება ხელშეკრულების ვადას, აღნიშნული მხარეთა შორის დათქმული არ ყოფილა.

2007 წლის აპრილის თვეში მიმართა საჯარო რეესტრს საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის თაობაზე, ვინაიდან სურდა მის მფლობელობაში არსებული მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება. სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოსთხოვა დამატებით საბუთები, რომელთა წარდგენის შემდეგ, ზეპირსიტყვიერად განუცხადეს უარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე, ხოლო საბუთები არ ჩაიბარეს. მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება შეუძლებელი აღმოჩნდა, ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულება რეგისტრირებული არ იყო საჯარო რეესტრში. სახელმწიფო ქონების პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გამოაცხადა აუქციონი, სადაც მონაწილეობა მიიღო გ. ლ-შვილმაც, მაგრამ აუქციონის წესით მიწა შეისყიდა სხვა პირმა.

მოსარჩელე განმარტავდა, რომ მის საკუთრებაში არსებული ფერმები დარჩა საძოვრის გარეშე, რის გამოც მათი ფუნქციონირება შეუძლებელი იყო. აღნიშნული კი გამოწვეული იყო სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციაზე უსაფუძვლო უარით. მას და გამგეობას შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა კანონით დადგენილი წესით, მხარეებს ხელშეკრულების ვადა არ დაუდგენიათ, ვინაიდან იგი გაფორმებული იყო განუსაზღვრელი ვადით. მოსარჩელე თვლიდა, რომ საჯარო რეესტრის თანამშრომლების მიერ ხელშეკრულების მოქმედების ვადად 9 წლის მიჩნევა და ამ საფუძველით იჯარის ხელშეკრულების დარეგისტრირებაზე უარის თქმა იყო უკანონო. ამასთან, კახეთის სამხარეო სამმართველოს არ უნდა გაეტანა მის მფლობელობაში არსებული საიჯარო მიწა აუქციონზე და მის მიერ წარდგენილი განუსაზღვრელი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა მოეხდინა მის საკუთრებაში არსებული ფერმების მიმდებარე 250 ჰა მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტისა და მე-9 მუხლის საფუძველზე.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით სარჩელი დასაშვებად იქნა მიჩნეული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ქმედების განხორციელების დავალების ნაწილში. ამავე განჩინებით მიჩნეულ იქნა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა საძოვრის მოიჯარედ და მფლობელად აღიარების ნაწილში იყო დაუშვებელი. ამავე სასამართლოს 2008 წლის 1 აპრილის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა შპს "ალტავისტა ინვესტიმენტ გრუპი".

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ლ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ. ლ-შვილსა და სიღნაღის რაიონის გამგეობას შორის არსებული იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე იყო დადებული, შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის შესახებ კანონთან. აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის მე-2 და მე-5 ნაწილების საფუძველზე, ხელშეკრულებაში განსაზღვრული უნდა ყოფილიყო ვადა. რაც შეეხება 10 წელზე მეტი ვადით მიწის გაცემას, შესაძლებელი იყო მხოლოდ საქართველოს მიწის გამოყენებისა და სურსათის სამინისტროს და სატყეო დეპარტამენტთან შეთანხმებით, სათანადო ნებართვის საფუძველზე. ასეთი ნებართვა მოსარჩელეს წარდგენილი არ ჰქონია, მას ასევე არ წარუდგენია რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ მიმართა ნებართვის გამცემსავე უფლებამოსილ ორგანოს და ერთვანი ვადის ამოწურვის შემდეგაც ვერ მიიღო წერილობითი პასუხი, რაც ჩათვლებოდა ნებართვის გაცემად. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების ის ეგზემპლარები, რომლებშიც ხელშეკრულების ვადა მითითებული არ იყო, ვერ ჩაითვლებოდა დადებულად და იყო ბათილი, ვინაიდან არ აკმაყოფილებდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის

იჯარის შესახებ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 და მე-5 ნაწილების მოთხოვნებს. ხოლო ხელშეკრულების ის ეგზემპლარი, სადაც ვადად მითითებული იყო 9 წელი, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში - 2006 წლის 14 მაისამდე არ იყო წარდგენილი მარეგისტრირებელ ორგანოში. გ. ლ-შვილს ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში ასევე არ მოუთხოვია სიღნაღის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის #66 ოქმის საფუძველზე ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა და მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში არსებული გ. ლ-შვილის 2007 წლის 30 ოქტომბრის წერილი საჯარო რეესტრის მიმართ ადასტურებდა, რომ მას "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში საჯარო რეესტრისათვის წერილობით არ მიუმართავს ხელშეკრულების დარეგისტრირების მოთხოვნით. რაც შეეხება სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 19 აპრილის წერილს, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული მოთხოვნა ეხებოდა არა იჯარის ხელშეკრულების, არამედ წარდგენილი რუკის მიხედვით 250 ჰა საძოვრის რეგისტრაციას. გარდა ამისა, საქმეში არ არსებობდა მტკიცებულება იმისა, რომ აღნიშნული წერილი ჩაჰბარდა ადრესატს. ამდენად, საჯარო რეესტრი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაერეგისტრირებინა საიჯარო ხელშეკრულება.

რაც შეეხება მოპასუხისადმი - საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოსადმი მიმართულ სასარჩელო მოთხოვნებს, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2007 წლის 20 სექტემბრის ღია აუქციონის შედეგები, სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანება და 2007 წლის 24 სექტემბრის #7 ოქმი პასუხობდა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობდა მათი ბათილობის საფუძველი. რაც შეეხება ქმედების განხორციელების დავალების თაობაზე მოთხოვნას, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი ამ ნაწილში იყო დაუსაბუთებელი და არ არსებობდა მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა გ. ლ-შვილმა, რომელმაც გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ლ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, გ. ლ-შვილის სარჩელის დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 2007 წლის 24 სექტემბრის აუქციონი იმ ნაწილში, რომელიც ეხებოდა მიწაზე არსებული უძრავი ქონების (ფერმების) გასხვისებას, ასევე იმ მიწის გასხვისებას, რომელზეც იდგა აღნიშნული ფერმები. დაევალა მოპასუხე ორგანოს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შემდეგ მიეღო ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ გ. ლ-შვილს პრივატიზებული ჰქონდა სოფელ ... მდებარე მელიორობის ფერმა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს "ალტავისტა ინვესტიმენტ გრუპის" წარმომადგენელი გ. ჭ-ძე და 2007 წლის 27 სექტემბრის #1883 ბრძანების შესაბამისად, ღია აუქციონზე გამარჯვებულს მიეცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი სიღნაღის რაიონის სოფელ ... 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ. ლ-შვილის მფლობელობაში არსებული ფერმები განთავსებული იყო აუქციონის შედეგად გასხვისებულ მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული არ შეიძლებოდა ყოფილიყო განკარგვის ობიექტი, ხოლო ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია, შეიძლებოდა თუ არა მისი გატანა ღია აუქციონზე, მიუხედავად იმისა, რომ გ. ლ-შვილი აუქციონში მონაწილეობის მიღებით დათანხმდა აუქციონის პირობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილების მიღებისას დარღვეული იყო მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი მოთხოვნები, რომელთა არარსებობის შემთხვევაში მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალებოდა, გამოეკვლია, თუ ვის საკუთრებაში იყო აღნიშნული ფერმები, ასევე დაედგინა ფერმების ქვეშ არსებული მიწის საკუთრების საკითხი, ვინაიდან სხვის საკუთრებაში არსებული ნივთის გაყიდვა დაუშვებელი იყო. საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიხედვით ცხადი იყო, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მსჯელობის საგანი არ გამხდარა ის გარემოება, იყო თუ არა გასხვისების ობიექტი (მიწის ნაკვეთი) გ. ლ-შვილის საკუთრება, თუ იგი ეკუთვნოდა სახელმწიფოს.



აღნიშნულის თაობაზე დასაბუთება არ ასახულა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებაში. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არსებობდა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების აუცილებლობა და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას საიჯარო ფართის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ შემთხვევაში თუ გ. ლ-შვილს იჯარით ექნებოდა მიწა გადაცემული, მესაკუთრეს არ ეზღუდებოდა უფლება, განეკარგა იგი. ამ შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე დაიკავებდა ძველი მესაკუთრის ადგილს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით იმ ნაწილში გაასაჩივრა გ. ლ-შვილმა, რომლითაც უარი ეთქვა სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. კასატორი მიიჩნევს, რომ ვინაიდან სააპელაციო პალატამ მიიღო ახალი გადაწყვეტილება, მასში სრულად უნდა ასახულიყო მოტივაცია, თუ რა საფუძვლით ეთქვა უარი სამოვრის პრივატიზების ნაწილში აუქციონის ბათილად ცნობისა და საჯარო რეესტრის მიმართ დაყენებულ სასარჩელო მოთხოვნაზე. სააპელაციო სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ განმარტებით და არ მიუნიშნებია არც კანონზე და არც სხვა ნორმატიულ აქტზე. ასევე არ უმსჯელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისას კანონით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევაზე, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევა, იყო თუ არა სადავო 250 ჰა სამოვარი თავისუფალი და შეიძლებოდა თუ არა მისი ღია აუქციონზე გატანა. აღნიშნულით დაირღვა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" კანონის მე-14 მუხლის მოთხოვნები. კასატორს, სააპელაციო პალატის მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ამავე კანონის მე-5 მუხლის საფუძველზე მესაკუთრეს არ ეზღუდებოდა უფლება, განეკარგა მიწის ნაკვეთი, შეუსაბამოდ მიაჩნია. გ. ლ-შვილი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არა ნაწილობრივ, არამედ სრულად უნდა გაეუქმებინა სადავო ფართთან მიმართებით ჩატარებული აუქციონის შედეგები და თვლის, რომ გადაწყვეტილება ამ მიმართებით სრულად დაუსაბუთებელია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ასევე ნაწილობრივ გაასაჩივრა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულმა ორგანომ - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველომ, კერძოდ, იმ ნაწილში რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 2007 წლის 24 სექტემბრის აუქციონი. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ამ ნაწილში გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება. კასატორი განმარტავს, რომ საქმეში არსებული მასალებით ფერმების გ. ლ-შვილის სახელზე რეგისტრირება დადასტურებულია, რაც შეეხება 250 ჰა მიწის ნაკვეთს, იგი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას. აღნიშნული დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 6 აგვისტოს გაცემული ამონაწერით. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებებს სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და მიიჩნია, რომ სახეზე იყო ისეთი შემთხვევა, როდესაც სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობდა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული ფერმა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულ იქნა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის მოთხოვნები. კასატორი ასევე არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 4 ივნისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული, ხოლო გ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი კასატორის მიერ ხარვეზის გამოსწორების შემდეგ 2009 წლის 29 ივნისის განჩინებით მიღებულ იქნა წარმოებაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 7 სექტემბრის განჩინებით გ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დაუშვებლად, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს -

სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

მხარეებს შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ გ. ლ-შვილს სიღნაღის რაიონის სოფელ ... არსებულ სადავო სამოვარზე 1997 წლის 14 მაისის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის #390 ხელშეკრულების საფუძველზე გააჩნდა მფლობელობის უფლება. აღნიშნული ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთის ფართობი განსაზღვრული იყო 440 ჰა-ით. სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 8 აპრილის #31 დადგენილებით დამტკიცდა მიწის იჯარით გამცემი კომისიის #66 ოქმი, რომლითაც გ. ლ-შვილის მფლობელობაში არსებული მიწის ფართობი განისაზღვრა 250 ჰა-ით. უდავოა ასევე ის გარემოება, რომ არც სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება და არც შემდგომში დაზუსტებული მონაცემები მარეგისტრირებელ ორგანოში დარეგისტრირებული არ ყოფილა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საქმეში წარმოდგენილია საიჯარო ხელშეკრულების მხარეებთან დაცული სამი ეგზემპლარის ასლი, მათ შორის გ. ლ-შვილისა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიულ ორგანოს - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს მიერ წარმოდგენილ ეგზემპლარებში ხელშეკრულების ვადა დაფიქსირებული არ არის, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ ეგზემპლარში ხელშეკრულების მოქმედების ვადად დადგენილია 9 წელი. საქმეში არსებული სიღნაღის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 19 აპრილის #478 მიმართვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი დგინდება, რომ რაიონის გამგეობამ წარდგენილი რუკის მიხედვით სოფელ ... ივრის ტერიტორიაზე არსებული 250 ჰა სამოვრის რეგისტრაცია მოითხოვა, აღნიშნული მიმართვის საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში ადრესატისათვის ჩაბარება კიდევ რომ დასტურდებოდა, მიწის ნაკვეთის რუკა არ წარმოადგენს მასზე რაიმე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამდენად, აღნიშნული დოკუმენტი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე რაიმე გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიჩნეული ვერ იქნება. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დგინდება, რომ სიღნაღის რაიონის სოფელ ... არსებული 250 ჰა მიწის ნაკვეთზე, კვარტლის #40, #129 ნაკვეთი 2007 წლის 3 აგვისტოს პირველადი რეგისტრაციით, სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 27 ივლისის #2200 მომართვის საფუძველზე პირველადი რეგისტრაციით რეგისტრირებულ იქნა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. აღნიშნულ ნაკვეთზე ამონაწერის გაცემის დროისათვის იჯარის უფლება რეგისტრირებული არ იყო. საკასაციო პალატა ეთანხმება მოსაზრებას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და თვლის, რომ რაიონულმა სასამართლომ სწორად მიუთითა იჯარის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის იმ დროს მოქმედი "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ" კანონის მოთხოვნათა დაუცველობაზე და ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში მისი მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრირების სავალდებულობაზე. საქმის გარემოებათა ეს სამართლებრივი შეფასება მართებულად გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ. საკასაციო პალატა ასევე ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებებს 2007 წლის 20 სექტემბრის ღია აუქციონის შედეგებისა და სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანების იმ ნაწილის კანონშესაბამისობაზე, რომლებზეც არ მდებარეობს გ. ლ-შვილის კუთვნილი ფერმები. საკასაციო პალატა ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას პირდაპირი მიყიდვის წესით საიჯარო ფართის გადაცემასთან დაკავშირებულ შეფასებებს. აღნიშნულის გამო, საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სარჩელის აღნიშნული მოთხოვნების მიმართ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის შესაბამისად, რის გამოც გ. ლ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად. გადაწყვეტილება ამ ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში.

რაც შეეხება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები. საქმეში არსებული მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ გ. ლ-შვილს საკუთრებაში აქვს სიღნაღის რაიონის, სოფელ ..., ივრის ტერიტორიაზე არსებული ფერმები. დადგენილია, რომ სიღნაღის რაიონის ბოდბის პატარა კახის სახელობის კოლმეურნეობის 1996 წლის 5 მარტის #4 საერთო

სხდომის ოქმის საფუძველზე გ. ლ-შვილმა იყიდა ამავე სოფელში არსებული მეღორეობის ფერმა. ამავე ოქმით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე სიღნაღის რაიონის აგროფერმა "პატარა კახსა" და გ. ლ-შვილს შორის გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ხოლო 1998 წლის 28 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით გ. ლ-შვილს გადაეცა მის მიერ შესყიდული მეღორეობის ფერმა. საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს სიღნაღის ტექნიკური აღრიცხვის რაიონული სამმართველოს მიერ 2003 წლის 5 თებერვალს გაცემული #24 სარეგისტრაციო მოწმობით დგინდება, რომ სოფელ . . . , ივრის პირზე მდებარე ფერმის შენობები - საღორეებისა და მწყემსების საცხოვრებელი ოთახი, რომელიც შედგება 894 კვ.მ. საცხოვრებელი და 853 კვ.მ. დამხმარე ფართისაგან, განლაგებულია 1082 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე. ფერმები რეგისტრირებულია გ. ლ-შვილის სახელზე, რეესტრის რეგისტრაციის #217. აღნიშნული ასევე დასტურდება მეღორეობის ფერმებისა და მწყემსების საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის, მასზე თანდართული შენობისა და მიწის ნაკვეთის გეგმებით, ასევე ცნობა-დახასიათებით. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 2009 წლის 10 მარტს გაცემული საჯარო რეესტრის ამონაწერი, საიდანაც დგინდება, რომ გ. ლ-შვილს საკუთრებაში გააჩნია სიღნაღის რაიონის სოფ. . . . მდებარე სახელმწიფო მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. ამდენად, საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ გ. ლ-შვილს მეღორეობის ფერმის შესყიდვის შემდეგ საკუთრებაში გადაეცა შენობა-ნაგებობების ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი გ. ლ-შვილის 2007 წლის 15 მაისის განცხადებით, კახეთის სამხარეო სამმართველოსადმი (რეგ. #38-ლ), განმცხადებელი თავად ადასტურებდა, რომ სადავო მიწის პირდაპირი წესით შესყიდვას ვერ ახერხებდა იჯარის ხელშეკრულების არასრულყოფილების გამო და ითხოვდა ნებართვას მისი ღია აუქციონით შესყიდვის თაობაზე. მიწის საკუთრებაში არარსებობა კასატორ გ. ლ-შვილს სადავოდ არ გაუხდია დავის განხილვის არც ერთ სტადიაზე. იგი, როგორც სრული - 250 ჰა სადავო საძოვრის მოიჯარე სარჩელით ითხოვდა პირდაპირი მიყიდვის გზით მიწის საკუთრებაში გადაცემას.

საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის მოსაზრებას საკასაციო პრეტენზიის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლზე დაყრდნობით დასაბუთების თაობაზე და თვლის, რომ საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი ადასტურებს სადავო მიწის გასხვისების დროისათვის მასზე სახელმწიფო საკუთრების არსებობას. საქმეში წარმოდგენილი არ არის საჯარო რეესტრის აღნიშნული ჩანაწერის მცდარობის ან უზუსტობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ღია აუქციონის შედეგებისა და სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის #1854 ბრძანების ბათილობის საფუძველი გახდა ის გარემოებაც, რომ გარდა შენობა-ნაგებობების ქვეშ არსებული მიწისა, ღია აუქციონზე გასხვისდა გ. ლ-შვილის საკუთრებაში არსებული ფერმები, რასაც საკასაციო პალატა არ ეთანხმება და განმარტავს შემდეგს:

2007 წლის 20 სექტემბრის ღია აუქციონში გამარჯვების #13 ოქმით დგინდება, რომ მიწის ნაკვეთი, რიგითი #017, 250 ჰა საძოვარი 100 000 ლარად შესყიდულ იქნა შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპის" წარმომადგენლის - გ. ჭ-ძის მიერ. ამავე ოქმით დგინდება, რომ აუქციონით სხვა უძრავი ქონება, მათ შორის შენობა-ნაგებობები, არ გასხვისებულა. 2007 წლის 20 სექტემბერს კახეთის სამხარეო სამმართველოში გამართულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ღია აუქციონზე #17 მიწის ნაკვეთად გატანილ იქნა სიღნაღის რაიონის სოფელ . . . არსებული 250 ჰა საძოვარი, საწყისი საპრივატიზებო ფასი - 7500 ლარი. საქმეში წარმოდგენილი ღია აუქციონის #7/ღია ოქმით დგინდება, რომ მონაწილე პირთაგან მიწის ნაკვეთი 100 000 ლარად გაიყიდა შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპზე". კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 24 სექტემბრის ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა ჩატარებული აუქციონის შედეგები. ამავე სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 27 სექტემბრის #1883 ბრძანებით შპს "ალტავისტა ინვესტმენტ გრუპის" სახელით გ. ჭ-ძეზე გაიცა მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი. დადგენილია, რომ 2007 წლის 27 სექტემბერს გაცემული #2517 ოქმი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის თაობაზე, კახეთის სამხარეო სამმართველოს უფროსის 2007 წლის 19 ნოემბრის ბრძანებით გასწორდა და მასში დაფიქსირებული "სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა - სახნავი", შეიცვალა "სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა - საძოვართ". ამდენად, კახეთის სამხარეო სამმართველოში 2007 წლის 20 სექტემბერს ჩატარებული ღია აუქციონის შედეგებით დადგენილია, რომ რიგითი #17-ით გასხვიდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი (აღწერილობა - საძოვარი).

ამდენად, გ. ლ-შვილის საკუთრებაში არსებული ფერმების ქვეშ მდებარე მიწის მისსავე საკუთრებაში არსებობა არ დასტურდება საქმეში არსებული მასალებიდან. ასევე საქმის მასალებიდან არ გამომდინარეობს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა ღია აუქციონზე ფერმების გასხვისების თაობაზე. აღნიშნული გარემოებების დასადასტურებლად, საჭიროების შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებზე დაყრდნობით, თავად უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების შეგროვების მიზნით.

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 "ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, ვინაიდან ხსენებული გადაწყვეტილების დასაბუთება დაშვებულ ნაწილში იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება დაშვებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში 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. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს - სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების კახეთის სამხარეო სამმართველოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება დაშვებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **2. მიწის რეგისტრაცია**

### **მიწის რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირი**

#### **განჩინება**

#ბს-1025-989(კ-08) 27 იანვარი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკებლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ლ. მურუსიძე

**დავის საგანი:** მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 19 ნოემბერს ა. მ-შვილმა სარჩელი აღძრა საჩხერის რაიონულ სასამართლოში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება მის საკუთრებაში არსებული, ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, შემდეგი საფუძველით:

საქმის ფაქტობრივი გარემოებები:

მოსარჩელის ბებამ - ვ. მ-შვილმა 1987 წლის 15 იანვარს შედგენილი ანდერძით მთელი თავისი ქონება, მათ შორის, საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში, უანდერძა მოსარჩელეს. მოსარჩელემ სამკვიდრო მიიღო სრულად, მაგრამ საჯარო რე-

ესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უარი უთხრა ქონების მის სახელზე რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ ქონება იყო სადავო.

მოსარჩელის ბებია ვ. მ-შვილი დაიბადა 1908 წლის 21 თებერვალს საჩხერის რაიონის სოფელ ლიჩში და 1957 წლიდან გარდაცვალებამდე, 1996 წლის 19 სექტემბრამდე, ცხოვრობდა ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში. აღნიშნული დასტურდება საქართველოს სახელმწიფო არქივების მართვისა და საქმისწარმოების დეპარტამენტის საქართველოს ცენტრალური სახელმწიფო საისტორიო არქივის 2006 წლის ცნობით, საჩხერის გამგეობის 2006 წლის 24 ივლისის #719 ცნობითა და ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მცხოვრებთა მიერ დამოწმებული ხელწერილით.

ყოფილი საქართველოს სსრ მშრომელთა დეპუტატების საჩხერის რაისაბჭოს აღმასკომის 1950 წლის 24 მაისის დადგენილების საფუძველზე ვ. მ-შვილს გამოეყო 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 27 ნოემბრის #448 ცნობის თანახმად, ... ქ. #92-ში მდებარე 83.6 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 565 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო ნ. და ვ. მ-შვილების სახელზე თანაბარწილად, ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს საარქივო მასალების საფუძველზე.

საჩხერის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით ვ. მ-შვილს ნება დაერთო საცხოვრებლად უვარგისი სახლის დანგრევასა და ახალი ბინათმშენებლობის განხორციელებაზე, რის შედეგადაც სახლი დანგრეულ იქნა.

შპს "ლაშურას" მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვით მკვეთრადაა გამიჯნული ვ. და ნ. მ-შვილების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძველები:

მოსარჩელის მოსაზრებით, უკანონოდ ეთქვა უარი საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის განხორციელებაზე, რადგან მოსარჩელეს უარი ეთქვა ანდერძით მიღებული სამკვიდრო ქონების რეგისტრაციაზე, რითაც ილახება კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაერთვნენ ნ. მ-შვილი და საჩხერის მუნიციპალიტეტი.

საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებით ა. მ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 19 სექტემბრის #351 და იმავე სამსახურის 2006 წლის 25 დეკემბრის #515 გადაწყვეტილებები და მოპასუხეს დაევალა ა. მ-შვილის სახელზე ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაში გატარება, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჩხერის რაიონული სახელმწიფო არქივის დირექტორის მიერ 2006 წლის 20 სექტემბერს გაცემული #8/მ ცნობის თანახმად, საჩხერის სადაბო საბჭოს საკომლო ობიექტების წიგნებიდან, ვ. მ-შვილის სახელზე ... ქუჩაზე მდებარე 600 კვ.მ სამოსახლო მიწის ნაკვეთი ირიცხება 1961-63 წლებში. საჩხერის რაიონული სახელმწიფო არქივის დირექტორის 2006 წლის 3 ნოემბრის #10 ცნობის თანახმად, საჩხერის სადაბო საბჭოს აღმასკომმა ვ. მ-შვილს გამოეყო 600 კვ.მ სამოსახლო მიწის ნაკვეთი. ქ. საჩხერეში, ... ქუჩას დაერქვა სერგო ... ქუჩა. საჩხერის სახალხო დეპუტატთა რაიონული საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით ვ. მ-შვილს ნება დაერთო კუთვნილი უვარგისი სახლის დანგრევასა და ახლის მშენებლობაზე.

აღნიშნულზე დაყრდნობით, რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. მ-შვილი საკუთრების უფლებით ფლობდა ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში არსებულ სახლს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. 1987 წლის 15 იანვრის ანდერძით ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მცხოვრებმა ვ. მ-შვილმა მთელი თავისი ქონება უანდერძა თავის შვილიშვილს - ა. მ-შვილს. ანდერძი ძალაშია და არ შეცვლილა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მესამე პირის - ნ. მ-შვილის განმარტებით, ვ. მ-შვილი გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში და მას პატრონობდა შვილიშვილი - ა. მ-შვილი. მისივე განმარტებით, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ცნობა, რომ ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში არსებული სახლთმფლობელობა თანაბარწილად ირიცხება ნ. და ვ. მ-შვილების სახელზე, არ შეესაბამება სინამდვილეს, რადგან იგი ცხოვრობდა ქ. საჩხერეში, ... ქ. #96-ში და არანაირი პრეტენზია იმავე ქუჩის #92-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან არა აქვს.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 19 სექტემბრის #351 და იმავე სამსახურის 2006 წლის 25 დეკემბრის #515 გადაწყვეტილებით ა. მ-შვილს უარი ეთქვა ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში არსებულ 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრაციაზე.

დაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებული გადაწყვეტილებები საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, რადგან იზღუდება საქართველოს კონსტიტუციითა და სამოქალაქო კოდექსით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და მოითხოვა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება, ასევე იშუამდგომლა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად შ. მ-შვილის ჩართვა შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, რაიონულმა სასამართლომ სსსკ-ის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება. რაიონული სასამართლო დაეყრდნო საჩხერის რაიონული არქივის დირექტორის 2006 წლის 3 ნოემბრის #10 ცნობას, მაგრამ არ გამოუკვლევა, კონკრეტულად საჩხერის რაიონში, რა მისამართზე გამოეყო ვ. მ-შვილს მიწის ნაკვეთი, რის გამოც რაიონულ სასამართლოს აღნიშნული გარემოების საფუძველზე არ უნდა დაეკმაყოფილებინა სარჩელი.

აპელანტის მოსაზრებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად გაიზიარა მესამე პირის განმარტება, რადგან მესამე პირმა - ნ. მ-შვილმა სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მას აქვს დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთი და ვ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთთან არავითარი კავშირი არა აქვს. ტექნიურის პასპორტით ვ. და ნ. მ-შვილები თანაბარწილად ფლობენ 565 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და მათი სახლები ერთ სახურავშია მოქცეული, რაზეც არ უმსჯელია რაიონულ სასამართლოს. აღნიშნული შეიძლება გარკვეულიყო ადგილზე დათვალიერებით.

ტექნიურის პასპორტის თანახმად, ვ. და ნ. მ-შვილებს თანაბარწილად აწერიათ მიწის ნაკვეთი, მაგრამ სასამართლოს არ გამოუკვლევა, რამდენი კვადრატული მიწის ნაკვეთი რჩებოდა ნ. მ-შვილს სარგებლობაში.

აპელანტის მითითებით, სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიას განცხადებით მიმართა შ. მ-შვილმა და მიუთითა, რომ 1999 წელს მისმა მამამ, აწ გარდაცვლილმა ავ. მ-შვილმა, ვ. მ-შვილის რძლისაგან - დ. მ-შვილისაგან ... ქუჩაზე 500 დოლარად შეიძინა ვ. მ-შვილის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. თანხის გადახდის დროისათვის ვ. მ-შვილის კუთვნილი ფართი დანგრეული იყო და ოჯახი საცხოვრებლად გადასული იყო სტალინის ქუჩაზე. აღნიშნულის შემდეგ, შ. მ-შვილი მამასთან ერთად დაეუფლა მიწის ნაკვეთს, ჩაატარა რეკულტივაციის სამუშაოები და ნაკვეთს ფლობს 1999 წლიდან. შ. მ-შვილმა მოითხოვა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებასთან ერთად კომისიაში წარადგინა სურათი, ტექნიურის მიერ შედგენილი სამი ტექპასპორტი, 1972 წლის 4 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჩხერის აღმასკომის 1973 წლის 30 ნოემბრის #23 ოქმი. აღნიშნული დოკუმენტების ანალიზით დგინდება, რომ საცხოვრებელ სახლს ... ქ. #129-ში თანასაკუთრების უფლებით ფლობდნენ ე. კ-შვილი და ა. ქ-ძე. ე. კ-შვილმა თავისი წილი მიჰყიდა ნ. მ-შვილს, ხოლო ა. ქ-ძემ - ვ. მ-შვილს. ამდენად, არსებობს საფუძვლიანი ვარაუდი, რომ აღმასკომის დადგენილებით ვ. მ-შვილს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გამოეყო სხვაგან, კერძოდ, სტალინის და არა ... ქუჩაზე.

აპელანტის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილია გადაწყვეტილება, რომლითაც ვ. მ-შვილს ნება დაერთო სახლის დანგრევაზე. სასამართლოს არ უმსჯელია, რატომ გახდა სახლი დასანგრევი, თუკი ვ. მ-შვილს მიწა გამოეყო სახლის მშენებლობისათვის და ააშენა კიდეც სახლი, რადგან მოკლე ხანში სახლი დასანგრევი არ გახდებოდა.

საქმეში წარმოდგენილი ანდერძით, ვ. მ-შვილმა თავის შვილიშვილს უანდერძა თავისი ქონება. ვ. მ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ, ა. მ-შვილს არავითარი პრეტენზია არ განუცხადებია დაწინაშე ქონებაზე 2007 წლამდე. ა. მ-შვილის ბებულის გარდაცვალებიდან ექვსი თვის ვადაში არ მიუმართავს სანოტარო ორგანოსათვის სამკვიდრო ქონების გასაფორმებლად და არც ფაქტობრივად დაუფლებია მას. სამკვიდროს მისაღებად ვადის გაგრძელების ან სამკვიდროს მიღებისა და ფლობის თაობაზე სასამართლოს არ უმსჯელია და აღნიშნული პროცედურების გავლის გარეშე, საჯარო რეესტრი სასამართლომ პირდაპირ დაავალდებულა ვ. მ-შვილის მიწის ნაკვეთისა და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის გაფორმება.

ამდენად, აპელანტმა მიიჩნია, რომ რაიონულმა სასამართლომ არ გამოიყენა "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონი, სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე, 1424-ე, 1426-ე მუხლები.

საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურმა ნაწილობრივ გაიზიარა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი, კერძოდ, საჩხერის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების ნაწილში.

მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრებით, რაიონული არქივის ცნობებით არ მტკიცდება, რომ ვ. მ-შვილი ფლობდა ... ქ. #92-ში 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. არქივის მიერ 2006 წლის 3 ნოემბრის #10 ცნობაში არ არის მითითებული საჩხერის სადაბო საბჭოს აღმასკომმა რომელ მისამართზე გამოყოფა მას სამოსახლოდ 600 კვ.მ, რადგან საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული ... ქ. #92-ში მდებარე სახლის ტექნიკური პასპორტით 565 კვ.მ მიწით თანაბარწილად ირიცხება ვ. და ნ. მ-შვილების სახელზე. შესაბამისად, თითოეულ მათგანს ეკუთვნოდა 282,5 კვ.მ. გარდა აღნიშნულისა, ა. მ-შვილს არ გაუფორმებია ანდერძით მიღებული ქონება ექვსთვიან ვადაში, არ უმართავს სასამართლოსათვის სამკვიდრო ქონების მისაღებად და არ დაუფლებია მას. ამდენად, დასტურდება, რომ ვ. მ-შვილი ფლობდა ... ქ. #92-ში 600 კვ.მ მიწას, ხოლო ა. მ-შვილს, როგორც მემკვიდრეს, არ გააჩნდა "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" კანონით გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი რაიმე იურიდიული დოკუმენტი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 24 აპრილის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაერთო შ. მ-შვილი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილებით საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა საჩხერის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ა. მ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჩხერის სადაბო საბჭოს საკომლო ობიექტების წიგნის მონაცემებით, ვ. მ-შვილს 1961-1963 წლებში აწერია 0,06 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე. 2006 წლის 3 ნოემბრის #10 ცნობის თანახმად, საჩხერის სადაბო საბჭოს აღმასკომმა ვ. მ-შვილს გამოყოფა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ... ქუჩა ამაჟამად იწოდება ... ქუჩად. საჩხერის რაისაბჭოს აღმასკომის 1990 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით ვ. მ-შვილს ნება დაერთო ეწარმოებინა ახალი სახლის მშენებლობა. სახლი სადავო მიწის ნაკვეთზე არ აშენებულა.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საჩხერის რაისაბჭოს აღმასკომის 1950 წლის 24 მაისის დადგენილებით არ არის განსაზღვრული თუ რა მისამართზე გამოყოფა ვ. მ-შვილს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში 83,6 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მქონე საცხოვრებელი სახლი და 565 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ნ. და ვ. მ-შვილების სახელზე თანაბარწილად. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ... ქ. #92-ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ვ. მ-შვილის საკუთრებაა. შესაბამისად, ა. მ-შვილს მართებულად ეთქვა უარი 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 29-ე მუხლის თანახმად, მემკვიდრეობის საფუძველზე წარმოშობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს სამკვიდრო მოწმობა, საგადასახადო ორგანოს ცნობა, რომლითაც დასტურდება საგადასახადო კოდექსის 217-ე და 275-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესრულება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი. ა. მ-შვილი ითხოვდა რა ანდერძით მიღებული ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას, სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა სამკვიდრო მოწმობა, რაც მას არ გააჩნდა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის უარი საფუძველიანია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. მ-შვილმა და მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება შემდეგი მოტივით:

კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით, მხარეთა ახსნა-განმარტებებითა და საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარისა და ქ. საჩხერის გამგებლის ხელმოწერებით ცალსახად დასტურდება, რომ ვ. მ-შვილი სიცოცხლის განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მას გამოეყო ... ქ. #92-ში.

კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი იყო არა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მითითებული სამკვიდრო მოწმობის არქონა, არამედ ის გარემოება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იყო სადავო და ამის გამო რეგისტრაციაში გატარება აღემატებოდა სარე-

გისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილებას. გარდა აღნიშნულისა, საჯარო რეესტრის სამსახურმა რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისას აღიარა სასარჩელო მოთხოვნა.

საკასტორის მითითებით, მან სამოქალაქო კოდექსის 1421.3 მუხლის შესაბამისად, სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება და შეუდგა მის მართვას. გარდა აღნიშნულისა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უმრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქცია ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 1421.3 მუხლს.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა სააპელაციო პალატის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაირღვა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393.2, 394 "ე" მუხლების მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სათანადო შეფასება არ მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლობის გამო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ არ არსებობს საფუძველი ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ვ. მ-შვილის მიჩნევის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული დასკვნა დაფუძნებულია იმ გარემოებაზე, რომ საჩხერის რაისაბჭოს აღმასკომის 1950 წლის 24 მაისის დადგენილებით არ არის განსაზღვრული, თუ რა მისამართზე გამოეყო ვ. მ-შვილს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში 83,6 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 565 კვ.მ მიწის ნაკვეთი აღრიცხულია ნ. და ვ. მ-შვილებზე თანაბარწილად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა დაუსაბუთებელია, არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით და მხოლოდ ის გარემოება, რომ მითითებულ დადგენილებაში არ არის მითითებული მისამართი, ასევე ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი თანაბარწილად არის აღრიცხული ვ. და ნ. მ-შვილების სახელზე, არ წარმოადგენს ა. მ-შვილის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს. სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია გარემოებებზე, რითაც უარყო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებზეც მოსარჩელე ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით, სათანადო სამართლებრივი შეფასება უნდა მიეცა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისათვის, ასევე საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენის მიზნით, უნდა ესარგებლა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილებით.

მოსარჩელე სარჩელის ფაქტობრივ საფუძველად უთითებდა იმ გარემოებებზე, რომ 1987 წლის 15 იანვარს შედგენილი ანდერძით საკუთრებაში გადაეცა ბების კუთვნილი ქონება, მათ შორის, ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი; ქ. საჩხერის გამგებლის 2006 წლის 24 ივლისის, სამოქალაქო რეესტრის საჩხერის სამსახურის უფროსის ცნობებით, ასევე მეზობელთა ხელმოწერების თანახმად, ვ. მ-შვილი 1957 წლიდან გარდაცვალებამდე - 1996 წლის 19 სექტემბრამდე რეგისტრირებული იყო ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში; მშრომელთა დეპუტატების საჩხერის რაისაბჭოს აღმასკომის 1950 წლის 24 მაისის დადგენილებით ვ. მ-შვილს გამოეყო 600 კვ.მ სამოსახლო მიწის ნაკვეთი; 2006 წლის 20 სექტემბრის საარქივო ამონაწერის თანახმად, ვ. მ-შვილის სახელზე 1961-1963 წლებში ეწერა 0,06 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ... ქუჩაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე დააკმაყოფილა საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი, რომ არ უმსჯელია აპელაციის მოტივებზე, არ მიუთითებია, რატომ გაიზიარა ისინი და რა მტკიცებულებებს დაეყრდნო მისი დასკვნები, კერძოდ, აპელანტი იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ ვ. მ-შვილს 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ გამოეყოფია ... ქუჩაზე, უთითებდა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:



საქმეში მესამე პირად ჩართული შ. მ-შვილის მამამ - ავ. მ-შვილმა 1999 წელს ვ. მ-შვილის რძლისგან - დ. მ-შვილისაგან 500 დოლარად შეიძინა ... ქუჩაზე ვ. მ-შვილის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რის შემდეგაც მამასთან ერთად დაეუფლა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად საქმეში წარმოდგენილია ავ. მ-შვილის სახელზე გაცემული ტექნიკური პასპორტი, თუმცა საქმეში ასევე წარმოდგენილია საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 22 მაისის #22/41-082 მიმართვა, რომლის თანახმად, ავ. მ-შვილის სახელზე 1999 წლის 10 სექტემბერს გაცემული ტექნიკური პასპორტი ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს საარქივო მასალებში აღრიცხული არ არის. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა, სამოქალაქო კოდექსის 183.1 მუხლის შესაბამისად, არსებობს თუ არა ავ. მ-შვილის უფლების დამადასტურებელი კანონიერი საფუძველი სადავო მიწის ნაკვეთზე. აპელანტის მითითებით, რაიონულ სასამართლოს ასევე უნდა ემსჯელა, იმ გარემოებაზე, რომ იმ პირობებში, თუ ვ. მ-შვილს გამოეყო მიწის ნაკვეთი სახლის მშენებლობისათვის და ააშენა კიდეც სახლი, მოკლე ხანში იგი დასანგრევი არ გახდებოდა. თუმცა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მესამე პირის, ნ. მ-შვილის განმარტებით, 1991 წელს მომხდარი მიწისძვრის გამო გახდა ვ. მ-შვილის სახლი საცხოვრებლად უვარგისი და იგი ცხოვრობდა ვაგონში, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ, ვაგონში ცხოვრობდა მისი შვილი, დ. მ-შვილი, რომელმაც შემდეგ ბინა იყიდა და გადავიდა, ხოლო ნაკვეთს მისი წასვლის შემდეგ, არავინ უვლიდა. ასევე, მესამე პირის განმარტებით, მისთვის ცნობილი იყო, რომ დ. მ-შვილმა ნაკვეთი მიჰყიდა ავ. მ-შვილს, თუმცა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, აღნიშნულის დამადასტურებელი კანონიერი საფუძველი საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა მიერ წამოყენებული იყო რიგი არგუმენტები, რომლებიც საჭიროებდა გამოკვლევას და სათანადო შეფასებას მოთხოვნის უსაფუძვლოდ მიჩნევის შესახებ დასკვნის გაკეთებამდე.

გარდა აღნიშნულისა, ა. მ-შვილის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ მოტივად სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. საჩხერეში, ... ქ. #92-ში მდებარე 585 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ირიცხება ნ. და ვ. მ-შვილების თანასაკუთრებაში, მაგრამ ასეთი პირობებში არ უმსჯელია, საფუძვლიანი იყო თუ არა ა. მ-შვილის მოთხოვნა მიწის იმ ნაწილზე, რომელიც ირიცხებოდა ვ. მ-შვილის სახელზე.

აპელანტი - საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგეობა უთითებდა, რომ ვ. მ-შვილის სახელმფლობელობის დასავლეთით მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას, სადაც გაშენებული იყო ნაძვარი და არსებობდა სამშენებლო კომუნიკაციები პერსპექტივაში ჩასმული საბაგრო გზის მშენებლობისათვის. ქუჩის რეკონსტრუქციის გამო, მითითებული ტერიტორიიდან გასახლდა სამი ოჯახი. ამდენად, აპელანტმა მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ა. მ-შვილისათვის მიკუთვნებით, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიც გადადიოდა მის საკუთრებაში. აღნიშნულ გარემოებაზე არ უმსჯელია სააპელაციო სასამართლოს. ასევე, სასამართლო სხდომაზე, ნ. მ-შვილმა დააფიქსირა თავისი პოზიცია, რომ პრეტენზიას გამოთქვამდა მის მიერ შეძენილ 287 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მოითხოვა სადავო მიწის ნაკვეთის, 287 კვ.მ-ის გარდა, მუნიციპალიტეტისათვის მიკუთვნება, რაც ასევე არ შეუფასებია სააპელაციო სასამართლოს, კერძოდ, იმ პირობებში, როდესაც საჩხერის მუნიციპალიტეტის გამგეობას არ წარუდგენია შეგებებული სარჩელი აღნიშნულთან დაკავშირებით, დასაშვები იყო თუ არა მისი მოთხოვნა და შეესაბამებოდა თუ არა იგი აპელაციის განაცხადს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას საჩხერის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებდა სსსკ-ის 177.2 მუხლის მოთხოვნას - არ იყო წარდგენილი საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს მიერ დამტკიცებული ფორმის ნიმუშის შესაბამისად, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს განუხილველად უნდა დაეტოვებინა სააპელაციო საჩივარი. საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი იმსჯელოს სააპელაციო საჩივრის წარმოებაში მიღების შესახებ სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 19 მარტის განჩინების კანონიერებაზე, რადგან კასატორს სსსკ-ის 404.2 მუხლის შესაბამისად, არ მოუთხოვია სააპელაციო სასამართლოს მითითებული განჩინების გაუქმება და აღნიშნული არ წარმოადგენდა კასაციის განაცხადს.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 29-ე მუხლით და მიიჩნია, რომ ა. მ-შვილს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უნდა წარედგინა სამკვიდრო მოწმობა, რაც მას არ გააჩნდა, რის გამოც საფუძვლიანად ეთქვა უარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რადგან ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარი არ ეთქვამს მითითებული საფუძველით, არ ართმევს

უფლებას სასამართლოს შეაფასოს არსებობდა თუ არა რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი. ასევე უსაფუძვლოა კასატორის მითითება, რომ აღნიშნული ინსტრუქცია ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლი განსაზღვრავს მემკვიდრეების მიერ სამკვიდრო ქონების მიღების წესს. კერძოდ, მითითებული ნორმის თანახმად, სამკვიდრო მიღებულად ითვლება მემკვიდრის მიერ, როდესაც იგი სამკვიდროს გახსნის ადგილის სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. მითითებული ნორმით განსაზღვრული ფაქტობრივი ფლობით სამკვიდროს მიღება არ გამოორიცილებს სანოტარო ორგანოსათვის მიმართვის აუცილებლობას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სანოტარო წესით სამკვიდროს მიღების დადასტურება ნიშნავს მატერიალურ-სამართლებრივი ფაქტის დადასტურებას ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის დათქმა, რომ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს ფაქტობრივი მართვის ან ფლობის შემთხვევაში, არის არა საერთოდ სანოტარო წესით სამკვიდროს მიღების ალტერნატივა, არამედ ფაქტობრივი წინაპირობა სანოტარო წესით სამკვიდროს მიღების დადასტურებისათვის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია რა, რომ ა. მ-შვილს არ ჰქონდა მიღებული სამკვიდრო მოწმობა, რაც გამოორიცილებდა მის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია, ა. მ-შვილი იყო თუ არა აღმრული მოთხოვნის უფლების მქონე პირი, სსსკ-ის 84-ე მუხლის შესაბამისად. ამ გარემოების შეფასება უნდა მოხდეს საქმის ხელახლა განხილვისას.

გარდა აღნიშნულისა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებული "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის 29-ე მუხლი დღეის მდგომარეობით ამოღებულია, რის გამოც სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს ზემოთ მითითებულ გარემოებებზე, გამოეკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და სსსკ-ის 105-ე მუხლის შესაბამისად, მათი ყოველმხრივ და სრულყოფილად შეფასების, საქმის გარემოებების ურთიერთშეჯერების შედეგად დაადგინოს საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის მიერ წამოყენებული საკასაციო პრეტენზიები დასაბუთებელია, შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობის თაობაზე და სსსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად, მოცემული საქმე ექვემდებარება ხელახლა განხილვას, რა დროსაც სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ზემოაღნიშნულ გარემოებებზე და მათი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად საქმეზე დაადგინოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ა. მ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად გადაეცეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების  
მიწის აღრიცხვა**

**განჩინება**

#ბს-1520-1477(კ-08)

31 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 ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 18 მაისს აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციამ (რეგისტრირებული კავშირი, გამგეობის თავმჯდომარე ზ. დ-ძე) სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, "არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითმმართველ ქალაქ ბათუმზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ" ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანების შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში არსებული 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი აღრიცხა თვითმმართველ ქ. ბათუმზე. აღნიშნული ბრძანება კანონმდებლობის რიგი არსებითი დარღვევებით იქნა გამოცემული და ნაწილობრივ (ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში არსებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად უნდა გამოცხადებულიყო.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1981 წლის 15 სექტემბრის #1322/რ განკარგულებით, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 100 ერთეული ავტოტრანსპორტის გაჩერებისათვის (ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად), გამოეყო ავტომოყვარულთა ნებაყოფლობით ორგანიზაციას, რომლის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენდა აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაცია (რეგისტრირებული კავშირი). ხსენებული მიწის ნაკვეთი, ავტომოყვარულთა ნებაყოფლობითი ორგანიზაციისათვის მის გადაცემამდე, ირიცხებოდა ავტოტექნომსახურების სპეციალიზებული რესპუბლიკური სამმართველოს ბალანსზე. საქართველოს მინისტრთა საბჭოს აღნიშნული განკარგულების გამოცემის შემდეგ, მიღებულ იქნა აჭარის ასსრ მინისტრთა საბჭოს 1981 წლის 28 სექტემბრის #352 განკარგულება და საქართველოს მინისტრთა საბჭოს ხსენებული განკარგულების შესრულების მიზნით, იმავე წლის 21 სექტემბერს შედგა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 6 იანვრის #43 ცნობის თანახმად, ხსენებული მიწის ნაკვეთი აღრიცხა ავტომოყვარულთა ორგანიზაციაზე. 2001 წლის 9 აგვისტოს შეიქმნა ავტომფლობელთა ფედერაცია, რომელიც მიჩნეულ იქნა ავტომოყვარულთა ორგანიზაციის სამართალმემკვიდრედ.

მოსარჩელის მტკიცებით, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ თავისუფალ მიწის ნაკვეთებს არ მიეკუთვნებოდა და იგი 1981 წლიდან დატვირთული იყო სარგებლობის უფლებით იმ ორგანიზაციაზე, რომლის სამართალმემკვიდრეს იმ დროისათვის აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაცია (რეგისტრირებული კავშირი) წარმოადგენდა. "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის "ა" ქვეპუნქტის, მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტისა და მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული მიწები ამ კანონით გამოცხადდა მათ საკუთრებად, რაც იმას ნიშნავდა, რომ ხსენებული პირებისათვის სარგებლობაში გამოყოფილი მიწები, ამავე კანონის ამოქმედების შემდგომ, სახელმწიფო საკუთრების მიწის ფონდს აღარ განეკუთვნებოდა და შესაბამისად, მათზე არ ვრცელდებოდა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონი.

მოსარჩელის განმარტებით, "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლში ცალსახად იყო მითითებული იმის შესახებ, თუ რა კატეგორიის მიწებზე ვრცელდებოდა ხსენებული კანონი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლში აღნიშნული იყო იმ მიწების კატეგორია, რომელზეც არ ვრცელდებოდა დასახელებული კანონი.

ამავე კანონის მე-3 მუხლის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მოქმედების სფერო არ ვრცელდებოდა დროებითი სარგებლობის უფლებით გამოყოფილ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მოთხოვნისთანავე, მოყვანილი უნდა ყოფილიყო პირვანდელ მდგომარეობაში, რაც აღნიშნული იყო მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთში. ამდენად, დადგენილი წესით სარგებლობაში გამოყოფილი სახელმწიფო საკუთრების მიწები, გარდა ხსენებული კანონის მე-3 მუხლში მითითებული მიწებისა, გამოცხადებული იყო ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებად, მათზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება არ გააჩნდა და შესაბამისად, ასეთი კატეგორიის მიწების სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვა იყო უკანონო.

მოსარჩელის მტკიცებით, ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანების სამართლებრივ საფუძვლად მითითებული იყო "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტი, სადაც აღნიშნული იყო იმ კატეგორიის მიწები, რომლებიც წარმოადგენდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, ხოლო მასში არსად არ იყო მითითებული, რომ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში იყო ის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებიც, რომლებიც 1998 წლამდე დადგენილი წესით გამოეყოთ ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს. ასეთი კატეგორიის მიწები გამოცხადდა მითითებული პირების საკუთრებად და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება იგი ვერ გახდებოდა. ამდენად, ხსენებულ ბრძანებაში "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლზე მითითება იყო უკანონო, მით უმეტეს, რომ ... ქ. #16-ში არსებული მიწის ნაკვეთი რაიმე უძრავი ქონებით (შენობა-ნაგებობით) დატვირთული არ იყო და შესაბამისად, მასზე აღნიშნული მუხლი ვერანაირად ვერ გავრცელდებოდა.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოხსენებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმები, კერძოდ, ამ კოდექსის 53-ე მუხლი, ვინაიდან აღნიშნული აქტი იყო დაუსაბუთებელი და მასში არასწორად იყო მითითებული მისი გამოცემის სამართლებრივი საფუძვლები, ასევე დაირღვა ამავე კოდექსის 54-ე მუხლი, რომელიც ეხებოდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლას, აგრეთვე - ხსენებული კოდექსის 55-ე-56-ე მუხლები, ვინაიდან აღნიშნული აქტი ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში არ გამოქვეყნებულა და არც დადგენილ ვადაში სათანადო წესით არ ჩააბარებია მოსარჩელეს. დაირღვა ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლები და 96-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები, ვინაიდან მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და აქტის მიღებას საფუძვლად დაუდო ისეთი გარემოებები, რომლებიც კანონით დადგენილი წესით არ იყო გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (... ქ. #16-ში არსებული მიწის ნაკვეთის სხვა იურიდიული პირისათვის სარგებლობაში გამოყოფასთან დაკავშირებული ფაქტები და გარემოებები). იმავე კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილი იყო, თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს ან არსებითად იყო დარღვეული მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში, ხსენებული აქტი ეწინააღმდეგებოდა კანონს და დარღვეული იყო მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანების, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში არსებული 1969 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითმმართველ ერთეულ ქალაქ ბათუმზე აღრიცხვის ნაწილში, მისი გამოცემის დღიდან, ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებით აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1981 წლის 15 სექტემბრის #1322/რ განკარგულებით, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 100 ერთეული ავტოტრანსპორტის გაჩერებისათვის (ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად), გამოეყო ავტომოყვარულთა ნებაყოფლობით ორგანიზაციას, რომლის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენდა აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაცია (მოსარჩელე). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ავტომოყვარულთა ნებაყოფლობითი ორგანიზაციისათვის გადაცემამდე, ირიცხებოდა ავტოტექნიკისა და სახურების სპეციალიზებული რესპუბლიკური სამმართველოს ბალანსზე. საქართველოს მინისტრთა საბჭოს ხსენებული განკარგულების გამოცემის შემდეგ, მიღებულ იქნა აჭარის ასსრ მინისტრთა საბჭოს 1981 წლის 28 სექტემბრის #352 განკარგულება საქართველოს მინისტრთა საბჭოს აღნიშნული განკარგულების შესრულების მიზნით და იმავე წლის 21 სექტემბერს შედგა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის

6 იანვრის #43 ცნობის თანახმად, ხსენებული მიწის ნაკვეთი აღირიცხა ავტომოყვარულთა ორგანიზაციას. 2001 წლის 9 აგვისტოს შეიქმნა ავტომფლობელთა ფედერაცია, რომელიც მიჩნეულ იქნა ავტომოყვარულთა ორგანიზაციის სამართალმემკვიდრედ.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ მოსარჩელე იმჟამად სარგებლობდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე სადავო ქვეყნის მიწის ნაკვეთით. აღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილება იმ დროისათვის ბათილად იყო ცნობილი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 31 აგვისტოს განჩინებით.

საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენლის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანება მიღებული იყო კანონის დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან დაკავშირებით, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილსა და 32-ე მუხლზე და დაეთანხმა ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტის "მ" ქვეპუნქტისა და 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. ბათუმის მერი უფლებამოსილი იყო, გამოეცა გასაჩივრებული ბრძანება, ვინაიდან "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში იყო თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა.შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე, ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარებოდა დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანება არ ეწინააღმდეგებოდა კანონის მოთხოვნებს, რის გამოც არ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი და ამდენად, აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) სარჩელი იყო დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციამ (რეგისტრირებული კავშირი, გამგეობის თავმჯდომარე ზ. დ-ძე), რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 ივლისის განჩინებით აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები და საქმის მასალების მიხედვით, დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებით დადგენილი იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, აპელანტის მიერ ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე სადავო მიწით სარგებლობის შესახებ, გაბათილებული იყო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 31 აგვისტოს განჩინებით.

სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტის "მ" ქვეპუნქტისა და 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. ბათუმის მერი უფლებამოსილი იყო, გამოეცა გასაჩივრებული ბრძანება, რადგან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში იყო თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა.შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე, ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარებოდა დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილი იყო, თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონს ან არსებითად იყო დარღვეული მისი მომზადების, ან

გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგებოდა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით, გამოიტანდა გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალებდა, გამოეცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ცხადი იყო, რომ არ არსებობდა ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანების ბათილად ცნობის ფორმალური და მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რეგიონის ფედერაციამ (რეგისტრირებული კავშირი, გამგეობის თავმჯდომარე ზ. დ-ძე), რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ხსენებული გარემოებების შეფასებისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტის "მ" ქვეპუნქტისა და 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის გამოყენებით, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც გასაჩივრებული ბრძანების საფუძველზე, აღირცხა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად, ამ ბრძანების გამოცემის დროისათვის, თითქოს არ წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და იგი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში ირიცხებოდა. სასამართლოს ასეთი დასკვნა არ გამოდინარეობს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან და მცდარია.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და მოწინააღმდეგე მხარეს - ქ. ბათუმის მერიასაც სადავოდ არ გაუხდია, რომ აჭარის ავტონომიური რეგიონის წინამორბედ ავტონომიურულთა ორგანიზაციას 1981 წლის 28 სექტემბრიდან, კანონით დადგენილი წესით, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაეცა, ხოლო 2006 წლის 6 იანვრიდან საჯარო რეესტრის მიერ ავტონომიურულთა ფედერაციის საკუთრებაში აღირცხა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 სადავო ბრძანების საფუძველზე, აღირცხა თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის სახელზე. სასამართლოს მიერვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, აშკარაა, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანების გამოცემისას, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რეგიონის საკუთრებას. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ანუ რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, სადავო ბრძანებაში მითითებულია, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებას. სწორედ ამ გარემოებაზე დაყრდნობით არის გამოცემული ხსენებული ბრძანება. აქედან გამომდინარე, სადავო აქტი გამოცემულია კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია. სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე და მე-60<sup>1</sup> მუხლები და ბათილად ეცნო ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანება, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის საკუთრებად აღიარებისა და თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვის ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული აჭარის ავტონომიური რეგიონის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 23 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 2 მარტის განჩინებით აჭარის ავტონომიური რეგიონის საკასაციო საჩივარი მიჩ-

ნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2009 წლის 24 მარტს, 14.30 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიიჩნევს, რომ აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1981 წლის 15 სექტემბრის #1322/რ განკარგულებით ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 100 ერთეული ავტოტრანსპორტის გაჩერებისათვის (ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად), გამოეყო ავტომოყვარულთა ნებაყოფლობით საზოგადოებას, რომლის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენს აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაცია (რეგისტრირებული კავშირი), ხოლო აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ავტომოყვარულთა ნებაყოფლობითი საზოგადოებისათვის გადაცემამდე, ირიცხებოდა "ავტოტექნიკის" აჭარის რესპუბლიკური გაერთიანების ბალანსზე. საქართველოს მინისტრთა საბჭოს ხსენებული განკარგულების გამოცემის შემდეგ, მისი შესრულების მიზნით, მიღებულ იქნა აჭარის ასსრ მინისტრთა საბჭოს 1981 წლის 28 სექტემბრის #352 განკარგულება და იმავე წლის 21 სექტემბერს შედგა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. "არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითმმართველ ქალაქ ბათუმზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ" ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში არსებული 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვა თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის სახელზე.

საკასაციო სასამართლო, პირველ ყოვლისა, აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 სადავო ბრძანების სამართლებრივ საფუძვლად მიეთითა "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტის "მ" ქვეპუნქტსა და 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტზე, ანუ დასახელებული ბრძანება გამოიცა ხსენებული ქვეპუნქტების შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტის "მ" ქვეპუნქტისა და 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. ბათუმის მერი უფლებამოსილი იყო, გამოეცა გასაჩივრებული ბრძანება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის (მიღებულ იქნა 2005 წლის 16 დეკემბერს) 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტის "მ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, გამგებელი (მერი) თავისი კომპეტენციის ფარგლებში გამოსცემს სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, ხსენებული ქვეპუნქტის ნორმით გამგებელს (მერს) მინიჭებული აქვს თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სამართლებრივი აქტების გამოცემის უფლებამოსილება. ამავე კანონის 47-ე მუხლის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაშია თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ქუჩები, ხეივანები, სკვერები და ა.შ.), გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა, აგრეთვე, ის მიწები, რომლებიც ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე (სახელმწიფო ქონება და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონება) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებას. აქედან გამომდინარე, დასახელებული ქვეპუნქტით განსაზღვრულია ის მიწები, რომლებიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორის მიერ კასაციის მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ სასამართლოს დასკვნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც გასაჩივრებული ბრძანების საფუძველზე, აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად, ამ ბრძანების გამოცემის დროისათვის, თითქოს არ წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და იგი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში ირიცხებოდა, არ გამომდინარეობს საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან და მცდარია, ხოლო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია და მოწინააღმდეგე მხარეს - ქ. ბათუმის მერიასაც სადავოდ არ გაუხდია, რომ აჭარის ავტომფლობელთა ფედერაციის წინამორბედ ავტომოყვარულთა ორგანიზაციას 1981 წლის 28 სექტემბრიდან, კანონით დადგენილი წესით, მართლზომიერ მფლობელობაში გადაეცა, ხოლო 2006 წლის 6 იანვრიდან საჯარო რეესტრის მიერ ავტომოყვარულთა ფედერაციის საკუთრებაში აღირიცხა მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის

30 ოქტომბრის #70 სადავო ბრძანების საფუძველზე, აღირიცხა თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის სახელზე და სასამართლოს მიერვე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, აშკარაა, რომ ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანების გამოცემისას, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიხედვით, წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური ფედერაციის საკუთრებას, საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი არ არის საჯარო რეესტრიდან რაიმე ამონაწერი, მათ შორის, 2006 წლის 6 იანვრის #43 ცნობა, რომელზეც კასატორი (მოსარჩელე) მიუთითებს და რომლითაც დადასტურდებოდა აჭარის ავტონომიური ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) საკუთრების ან სარგებლობის უფლება სადავო მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში, უსაფუძვლოა კასატორის მიერ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციაზე მითითება.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ, მართალია, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 6 იანვრის #43 ცნობაზე მითითებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილებაში, რომლითაც აჭარის ავტონომიური ფედერაციის განცხადება დაკმაყოფილდა და დადგენილ იქნა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ აჭარის ავტონომიური ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) ავტოსადგომისათვის სარგებლობაში გააჩნდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 31 აგვისტოს განჩინებით ქ. ბათუმის მერიის განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 2 თებერვლის ხსენებული გადაწყვეტილება; აჭარის ავტონომიური ფედერაციის განცხადება იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენაზე დატოვებულ იქნა განუხილველად და მას განემარტა, რომ უფლება ჰქონდა, სასამართლოსთვის მიემართა სასარჩელო წესით; განმცხადებელს უარი ეთქვა საქმის წარმოების განახლებაზე უსაფუძვლობის გამო. ამავდროულად განჩინებაში მითითა, რომ ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, საჩივარი არ დაიშვებოდა, ხოლო განუხილველად დატოვების ნაწილში განჩინება შეიძლებოდა გასაჩივრებელიყო კერძო საჩივრით. ამასთან, მოცემული საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ აჭარის ავტონომიური ფედერაციამ (რეგისტრირებული კავშირი) დასახელებულ განჩინებაზე ხსენებულ ნაწილში შეიტანა კერძო საჩივარი, ანუ მას სადავოდ არ გაუხდია იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტის დადგენაზე მისი განცხადების განუხილველად დატოვება და არ მოუთხოვია ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში არსებული ავტოსადგომით მის მიერ სარგებლობის დადასტურება. აქედან გამომდინარე, მოცემულ საქმეში არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომელზეც დაეფუძნებოდა კასატორის (მოსარჩელის) მოთხოვნა სადავო აქტის გასაჩივრებულ ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორის მოსაზრებას, რომ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი და ბათილად ეცნო ქ. ბათუმის მერის 2008 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანება, ქ. ბათუმში, ... ქ. #16-ში მდებარე 1969 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის საკუთრებად აღიარებისა და თვითმმართველ ქალაქ ბათუმის სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში, ქ. ბათუმის მერის 2006 წლის 30 ოქტომბრის #70 ბრძანება არ ეწინააღმდეგება კანონს, იგი გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და შესაბამისად, არ არსებობს ხსენებული ბრძანების (გასაჩივრებულ ნაწილში) ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აჭარის ავტონომიური ფედერაციის (რეგისტრირებული კავშირი) მიერ თავისი მოთხოვნის დასაბუთებას "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონზე მითითებით, რადგან, ჯერ ერთი, ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებოდათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების, ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ არასასოფლო-



სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე და მეორეც, აღნიშნული კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებისთანავე, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის #5274 კანონის მე-8 მუხლით.

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 სასამართლოს არ დაურღვევია საქართველოს კანონმდებლობა და საქმეზე მიიღო დასაბუთებული და კანონიერი განჩინება, 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 საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. აჭარის ავტონომიური რეგიონის (რეგისტრირებული კავშირი) საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **მიწის რეგისტრაციისათვის დადგენილი მოთხოვნები**

#### **განჩინება**

#ბს-121-116(23-09) 23 ივნისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**მ. ცისკაძე**

**ნ. სხირტლაძე**

**სარჩელის საგანი:** საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2005 წლის 3 მაისს სსიპ "ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტმა" (წარმომადგენელი - ე. კ-ძე) სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიმართ, ხოლო მესამე პირად მიუთითა სს "...".

მოსარჩელის განმარტებით, აჭარის ა/რ უმაღლეს სასამართლოში განიხილებოდა საქმე სსიპ "ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტის" სააპელაციო საჩივრის გამო, მოპასუხე სს "...". მიმართ, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე. აღნიშნულ საქმეზე, სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ იქნა მიწის

(უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, გაცემული 2005 წლის 21 მარტს, რომელშიც მითითებული იყო, რომ "ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების, საერთო სასარგებლო ფართით - 2895 კვ.მ, მესაკუთრე იყო სს "...". აღნიშნული რეგისტრაციის უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად კი მითითებული იყო ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება. დასახელებული განკარგულების ფაქტობრივ საფუძვლად მიეთითა იმაზე, რომ ტექნიკური პასპორტის მონაცემებით, "... ირიცხებოდა შენობა-ნაგებობები, სადაც მიწის ნაკვეთი არ იყო მითითებული, ხოლო იმაგამინდელი მდგომარეობით, ამ სააქციო საზოგადოებას სარგებლობაში გააჩნდა 2,1 ჰა და ვინაიდან ცენტრალურ არქივებში არ მოიძებნა მიწის ფართობის გამოყოფის დოკუმენტაცია, სს "... დირექცია მოითხოვდა მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ფართობის დაკანონებას. "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონში იმპერატიულად იყო მითითებული, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადება შეიძლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ჰქონდა ამ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ამ კანონის ამოქმედებამდე (1998 წლამდე) მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი.

მოსარჩელის მტკიცებით, არ არსებობდა მიწის ფართობის სს "... გამოყოფის შესახებ დოკუმენტაცია და იმ დროისათვის ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ფაქტობრივად ფლობდა სსიპ "ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტი" და არა სს "...". აქედან გამომდინარე, დარღვეული იყო "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონი, რომლის პირველი მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადება იყო ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მათ სარგებლობაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭება, ხოლო "გ" ქვეპუნქტის მიხედვით, სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი იყო დადგენილი წესით ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის გამოყოფილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, "დ" ქვეპუნქტის თანახმად კი, მიწის გამოყოფის დადგენილი წესი იყო მიწით მოსარგებლისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოყოფის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული მიწის გამოყოფის წესი. ამ მუხლის "ე" ქვეპუნქტის მიხედვით, გამოყოფილი მიწა იყო ფიზიკური პირების ან კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთით განსაზღვრული ფორმით სარგებლობაში გადაცემული მიწა, ხოლო "ვ" ქვეპუნქტის თანახმად, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი იყო ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმარგების აქტი, ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ეს კანონი აწესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებოდათ მათთვის სარგებლობაში დადგენილი წესით გამოყოფილ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით კი, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ 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.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2005 წლის 21 მარტს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომლითაც სს "... დაუკანონოდა საკუთრების უფლება და იგი პირველად სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარდა ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ისევე, როგორც ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება, იყო უკანონო და დაუსაბუთებელი.

მოსარჩელის მტკიცებით, ქობულეთის რაიონული პოლიკლინიკის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი კანონით დადგენილი ყველა ის დოკუმენტი, რომლებიც აუცილებელი იყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, კერძოდ, არ არსებობდა არასასოფლო-სამე-

ურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც იყო "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის იმპერატიული მოთხოვნა, ასევე - კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელი საბუთი. ხსენებული კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის "ვ" ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდებოდა ყველა სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ მუხლის მე-2 პუნქტით არ იყო გათვალისწინებული, ხოლო მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში, ამ კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, მე-2 პუნქტის თანახმად კი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია წარმოებდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, რომელიც ოფიციალურად აღრიცხული და გაცემული იყო რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი რეგისტრატორს წარუდგენდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს, კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს, ხოლო მე-7 პუნქტის თანახმად, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შეიძლებოდა უარი თქმოდა, თუ იგი ვერ წარმოადგენდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ საბუთებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 21 მარტის სარეგისტრაციო ჩანაწერის, რომლითაც ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულ იქნას "...", ბათილად ცნობა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 6 სექტემბრის განჩინებით მოსარჩელე სსიპ "ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტის" უფლებამონაცვლედ მოცემულ საქმეში ჩაბმულ იქნა შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 10 ოქტომბრის სხდომაზე მოსარჩელე შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტმა, ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულების გაუქმების გამო, უარი თქვა ამ განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნაზე, მოითხოვა ამ ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტა და დანარჩენ ნაწილში - სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება, მოსარჩელის მიერ ამ ნაწილში სარჩელზე უარის თქმის გამო; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 21 მარტის სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომლითაც ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებულ იქნას "...".

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს "...", რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 მარტის განჩინებით სს "...", სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს "...", რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით სს "...", საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 22 მარტის განჩინება და ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 11 ოქტომბრის გადაწყვეტილება; ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტის უფლებამონაცვლის - შოთა რუსთაველის სახელმწიფო

უნივერსიტეტის სარჩელი, დასაშვებობის შემოწმების მიზნით, დაუბრუნდა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს; დადგინდა მხარეთათვის სასამართლო ხარჯების დაკისრების საკითხის გადაწყვეტა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.

საკასაციო სასამართლომ საქმეზე დადგინდად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2005 წლის 23 მარტს ქ. ქობულეთში, ... გამზირზე მდებარე უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ დაარეგისტრირა სს "...". გასაჩივრებული განჩინებით ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტის უფლებამონაცვლის - შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის სარჩელის საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 27 მარტის სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რომლითაც ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო სს "...".

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალების გაცნობის შედეგად, მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 26<sup>2</sup> მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, რაც წარმოადგენდა საქმის განსჯად სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლომ სასამართლოთა ყურადღება მიაქცია წინამდებარე სარჩელის ფორმას და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე იყო შეცდომების სარჩელი (სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ქმედების განხორციელების თაობაზე), რომელიც შეიძლება წარდგენილი ყოფილიყო მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელსაც შეეძლო დაემტკიცებინა, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იყო გასაჩივრებული აქტით ან ადმინისტრაციული ორგანოს უმოქმედობით. ამდენად, ამ ტიპის სარჩელი წარმოდგენილი უნდა ყოფილიყო დაინტერესებული მხარის მიერ. დაინტერესებულ მხარედ ითვლებოდა ის პირი, რომელთან დაკავშირებითაც, მიღებული იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან განსახორციელებელი რაიმე ქმედება, აგრეთვე, ის პირი, რომლის კანონიერ ინტერესებზეც პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ან მისი ქმედება.

საკასაციო სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ინტერესების არსებობა გულისხმობდა მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავდა თეორიული ინტერესების არსებობის შესაძლებლობას. ამასთან, სავალდებულო იყო, რომ პირის ინტერესი ყოფილიყო კანონიერი და საფრთხე ყოფილიყო შექმნილი სამართლებრივად დაცული უფლებისათვის. საგულისხმო იყო, რომ, მიუხედავად სასამართლოს მოთხოვნისა, შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა ვერც ერთი საფუძველი, რომელიც დაადასტურებდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ინსტიტუტის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესის არსებობისა თუ მისი დარღვევის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო განჩინებით შეწყვეტდა საქმის წარმოებას, თუ იგი არ აკმაყოფილებდა ამ კოდექსის 22-ე-25-ე მუხლებით დადგენილ დასაშვებობის მოთხოვნებს. სასამართლო აღნიშნული საფუძველით წყვეტდა საქმის წარმოებას პროცესის ნებისმიერ სტადიაზე. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ზემდგომი სასამართლო, არსებითი განხილვისას წარმოების შეწყვეტის საფუძველების გამოვლენის შემთხვევაში, საქმეს განსახილველად დაუბრუნებდა განსჯად სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ, იხელმძღვანელა რა ზემოაღნიშნული მუხლის მოთხოვნებით, საჭიროდ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გამოეკვლია, სს "...". უძრავი ქონების რეგისტრაციით დაირღვა თუ არა შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის უფლებები, მისი დარღვეული უფლებები და ინტერესები დაცული იყო თუ არა კანონით და რამდენად წარმოადგენდა იგი მოცემულ დავაში დაინტერესებულ მხარეს. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული გარემოებების დადგენა-გამოკვლევისა და დასაშვებობის სტადიის ხელახლა შემოწმების გარეშე, შეუძლებელი იყო საქმის არსებითი განხილვის სტადიაზე გადასვლა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის განჩინებით არასათანადო მოსარჩელე - შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი შეიცვალა სათანადო მოსარჩელით - აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროთი.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი, ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძველობის გამო.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილება; აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში ქ. ქობულეთში, ... #...-ში მდებარე 17000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სს "... " საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, როგორც საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ირკვეოდა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2005 წლის 23 მარტს ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების, საერთო სასარგებლო ფართით - 2895 კვ.მ, მესაკუთრედ დაარეგისტრირა სს "... ". უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად ამონაწერის შესაბამის განყოფილებაში მითითებული იყო ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება. ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულებით, იმის გამო, რომ ვერ მოიძებნა სს "... " მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დოკუმენტი და ამ პოლიკლინიკის დირექტორი მოითხოვდა სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონებას, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სს "... " მის სარგებლობაში არსებული 2,1 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დაკანონების თაობაზე, წარდგენილი ტექნიკური პასპორტის მიხედვით. ტექნიკური პასპორტით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებული იყო საქართველოს პროფკავშირების გაერთიანების გამგეობის 1998 წლის 25 თებერვლის #27-15(ლ) დადგენილება, ხოლო მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ ოდენობად მითითებული იყო 9063 კვ.მ, განაშენიანებული - 570,186 კვ.მ. საკადასტრო რუკის მიხედვით ირკვეოდა, რომ ქ. ქობულეთში, ... #...-ში მდებარე სს "... " კუთვნილი მიწის ფართობი იყო 17000 კვ.მ. ხსენებული რუკა შედგენილი იყო 2005 წლის 30 მარტს.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 27 იანვრის განკარგულებით არარად იქნა ცნობილი ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება და ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა სათანადო ცვლილებების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში. საქმეში წარმოდგენილი ქობულეთის რაიონის ტექნიკური პასპორტის ბიუროს 2004 წლის 27 თებერვლის ცნობიდან ირკვეოდა, რომ ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე შენობა-ნაგებობები იმყოფებოდა სს "... " საკუთრებაში. აღნიშნული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრედ 2001 წლის 20 ივნისის #2532 რეესტრის ამონაწერით, რეგისტრირებული იყო სს "... ". საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის 21 მარტის საგადასახადო დავალებით დასტურდებოდა, რომ სს "... " მიერ გადახდილი იყო მიწის ერთჯერადი გადასახადი - 2857 ლარი. საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის 21 მარტის მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათიდან ირკვეოდა, რომ ქ. ქობულეთში, ... #...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის, საერთო სასარგებლო ფართით - 2895 კვ.მ, მესაკუთრე იყო სს "... ". ხსენებულ სააღრიცხვო ბარათში მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებული იყო - 17000 კვ.მ. ამ სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელ იურიდიულ დოკუმენტად მითითებული იყო "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონი, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1998 წლის 21 ივლისის დადგენილება, გენგემა, გაცემული ქობულეთის რაიონის ტექნიკური პასპორტის ბიუროს მიერ 1998 წლის 5 ივლისს, ... 1973 წლის 14 სექტემბრის #232 ტექნიკური პასპორტი, სს "... " ტექნიკური პასპორტი, საინვენტარიზაციო №ს-255, ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება. გენგემის მიხედვით, სს "... " მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი იყო 16152 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სს "... " წარმომადგენელთა განმარტებით, საწარმოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერის საფუძველი არ ყოფილა მხოლოდ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება, რომელიც მოგვიანებით, არარა აქტად იქნა ცნობილი მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. შესაბამისად, მხარის პოზიციით, რეგისტრაცია განხორციელდა 1998 წლის 28 ოქტომბრის შემოხსენებული კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და მისი გაუქმების საფუძველი არ არსებობდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ შეამოწმა 17000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სს "... " სახელზე რეგისტრაციის საფუძველიანობა, მითითებულ კანონთან შესაბამისობის თვალსაზრისით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. ხსენებული კანონის პირველი მუხლის "ვ" ქვეპუნქტში მიწით 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. ამ მუხლის "ზ" ქვეპუნქტის მიხედვით, შესაბამის სამსახურად მიიჩნეოდა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცენტრალური და ტერიტორიული ორგანოები. ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის (2005 წლის 28 დეკემბრის ცვლილებებამდე არსებული რედაქცია) თანახმად, საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში, ამ კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, ხოლო მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია წარმოებდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე, რომელიც ოფიციალურად აღრიცხული ან გაცემული იყო შესაბამისი სამსახურის მიერ. ხსენებული კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი წარადგენდა შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას; ბ) მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს; გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს; დ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს; ე) კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილების ასლს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სს "... " არ გააჩნდა "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი, ანუ მას არ გააჩნდა ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით რეგისტრაციისათვის სავალდებულო მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 1998 წლის 28 ოქტომბრის "კანონის ამოქმედებამდე დადგენილ წესში" იგულისხმებოდა მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი, დადგენილი საქართველოს სსრ მიწის კოდექსით, ვინაიდან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოყოფის სხვა წესი იმ დროისათვის არ არსებობდა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ გამოარკვია, გააჩნდა თუ არა სს "... " 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი. ამ თვალსაზრისით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული კანონის ამოქმედებამდე მიწა გამოყოფოდა მხოლოდ სარგებლობისათვის. მიწის კოდექსის მე-13 მუხლის თანახმად, სარგებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გაცემა ხორციელდებოდა მიზომვის წესით, შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილებით, ხოლო მიწის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილებაში აღნიშნული უნდა ყოფილიყო მიწის მიზომვის მიზანი და მიწით სარგებლობის ძირითადი პირობები. მაშასადამე, პირველ ყოვლისა, სავალდებულო იყო შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილება მიწის გამოყოფის შესახებ, რაც მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი გენგეგმა დამოწმებული ქობულეთის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროს ბეჭდით, რომელიც თარიღდებოდა 1996 წლის 5 დეკემბრით, არ შეიძლებოდა მიჩნეულიყო მიწით სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთად, რადგან ტექნიკური ინჟინერიის ბიურო არ წარმოადგენდა "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის პირველი მუხლის "ზ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შესაბამის ორგანოს, რომელიც უფლებამოსილი იყო, გაეცა ასეთი დო-

კუმენტი. ამასთან, ტექნიკური ბიურო დოკუმენტებს გასცემდა ტექპასპორტის საფუძველზე. საქმეში წარმოდგენილი სს "...“ ტექნიკური დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა, რომ შენობაზე დამაგრებული მიწის ფართი შეადგენდა 17000 კვ.მ-ს. სასამართლოს რწმენას, რომ სს "...“ არ გააჩნდა მიწის გამოყოფის კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტი, ამყარებდა ის გარემოებაც, რომ თვით სს "...“ მოითხოვა შესაბამისი რაიონის გამგეობისაგან, სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონება, ვინაიდან ვერ მოიძებნა მიწის გამოყოფის დოკუმენტაცია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს "...“, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გააჩნდა საკმარისი საფუძველი დაედგინა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სრულიად კანონშესაბამისად განხორციელდა. გაურკვეველია, მოწინააღმდეგე მხარის რა უფლება ილახება არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერებით, რა შედეგი დგება მისთვის სარჩელის დაკმაყოფილებით და რაშია გამოხატული მისი ინტერესი. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია. სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა წარმოდგენილი მტკიცებულებები და არასწორად განმარტა შესაბამისი საკანონმდებლო აქტები.

კასატორის მტკიცებით, თავდაპირველად, ვერც შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტმა და მოგვიანებით ვერც აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ ვერ მიუთითეს ვერანაირ საფუძველზე, რომლითაც დადასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ ამ უნივერსიტეტის ან სამინისტროს კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების არსებობისა და შესაბამისად, მისი დარღვევის ფაქტი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 დეკემბრის განჩინების გათვალისწინებით, ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს სარჩელი დაუშვებლად უნდა მიეჩნია და შესაბამისი განჩინებით შეეწყვიტა საქმის წარმოება. სასამართლოს არ უნდა დაეკმაყოფილებინა შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შუამდგომლობა და არ უნდა განეხორციელებინა არასათანადო მოსარჩელის - შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ჩანაცვლება, თითქოსდა სათანადო მოსარჩელით - აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროთი. საბოლოოდ, სასამართლომ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია (კასატორი ამ პოზიციას სრულად იზიარებს), ამასთან, სათანადო მოსარჩელედ საქმეში ჩაბმული აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროც ასევე არ ჩათვალა დაინტერესებულ მხარედ (რასაც ასევე იზიარებს კასატორი), თუმცა ამის გათვალისწინებით, სასამართლოს სარჩელი დაუშვებლად უნდა მიეჩნია. ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მიერ დაყენებული შუამდგომლობის საფუძველი იყო ის, რომ, თითქოს სადავო ქონება სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და სწორედ ამიტომ, საქმეში სათანადო მოსარჩელედ უნდა ჩაბმულიყო აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო. არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერებით, სადავო ქონება კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით არის რეგისტრირებული სს "...“ სახელზე და სრულიად მართლზომიერად წარმოადგენს მის საკუთრებას.

კასატორის განმარტებით, მხარე სრულიად უსაფუძვლოდ მიუთითებს ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულებაზე და აღნიშნავს, რომ ამ აქტის არარა ადმინისტრაციულ აქტად ცნობის გამო, აღარ არსებობს შესაბამისი უძრავი ქონების სს "...“ საკუთრებად რეგისტრაციის კანონისმიერი საფუძველი. საქმეში არის კანონით გათვალისწინებული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი, რომლებიც ქმნიდა სრულ საფუძველს და აძლევდა კანონიერ შესაძლებლობას სარეგისტრაციო ორგანოს, კანონმდებლობის შესაბამისად განეხორციელებინა შესაბამის მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ უძრავ ქონებაზე (შენობა-ნაგებობები) სს "...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამ კასატორს გააჩნდა "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი, კერძოდ: გენგეგმა, გაცემული ქობულეთის რაიონის ტექნიკური ბიუროს მიერ 1998 წლის 5 ივლისს; ... 1973 წლის 14 სექტემბრის #232-ბ ტექნიკური პასპორტი; სს "...“ ტექნიკური პასპორტი, საინვენტარიზაციო #ს-255, რეესტრი #2532; ქობულეთის რაიონის ტექნიკური ბიუროს ცნობა შენობა-ნაგებობების საკუთრების შესახებ. ამასთან, ამ კასატორს გადახდილი აქვს კანონმდებლობით დადგენილი ერთჯერადი საზღაური.

კასატორის მტკიცებით, ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტისადმი ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2005 წლის 11 აპრილის პასუხში სრულად არის ჩამოთვლილი კანონის შესაბამისად მოთხოვნილი ის დოკუმენტაცია, რომლებიც ამ კასატორმა სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა. სწორედ აღნიშნული დოკუმენტები (და არა ქობულეთის რაიონის გამგეობის განკარგულება) გახდა ის სამართლებრივი საფუძველი, რომლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრმა დაარეგისტრირა ... საკუთრების უფლება ქონებაზე. "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სახეზეა კანონით გათვალისწინებული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლები აღწერილი და მითითებულია საკუთრივ საჯარო რეესტრიდან შესაბამისი ამონაწერში. სადავო ქონებაზე ამ კასატორის საკუთრების დადასტურების სამართლებრივ საფუძველს ქმნიდა არა გასაჩივრებული და შემდეგ არარად ცნობილი ქობულეთის რაიონის გამგებლის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება, არამედ “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონი, რომლის მოთხოვნებიც ამ კასატორის მიერ სრულად იყო შესრულებული. ამასთან, საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების მიერ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში წარმოდგენილი დოკუმენტური მტკიცებულებები კიდევ უფრო ამყარებს და ასაბუთებს კასატორის პოზიციის კანონშესაბამისობასა და მართებულობას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანებამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი - საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანება მიუთითებს სს “. . .” საკასაციო საჩივარში მოყვანილ გარემოებებზე, ასევე აღნიშნავს, რომ სადავო ქონება, არსებული სარეგისტრაციო ჩანაწერებით, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით არის რეგისტრირებული სს “. . .” სახელზე და სრულიად მართლზომიერად წარმოადგენს მის საკუთრებას. მთავარი საკანონმდებლო აქტი, რომელზე დაყრდნობითაც უნდა შეფასდეს საკუთრების რეგისტრირების ფაქტი და მისი კანონიერება, არის “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონი. არსებობდა დადგენილი წესით მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის მიმართვის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები, შესაბამისი უძრავ ქონებაზე სს “. . .” საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

კასატორის მტკიცებით, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს პრეტენზიები უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია. სადავო ქონება კანონიერად აქვს რეგისტრირებული სს “. . .”, რაც დასტურდება საქართველოს მთავრობის მითითებით იმის შესახებ, რომ შესაბამისი ქონება გაერთიანებული პროფკავშირების მიერ დაფუძნებული სს “. . .” საკუთრებას წარმოადგენს. “აჭარის ა/რ-ის ადმინისტრაციულ ტერიტორიაზე არსებული უმაღლესი საგანმანათლებლო, სახელოვნობო და ზოგიერთი სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულების რეორგანიზაციის შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2006 წლის 23 თებერვლის #37 დადგენილებაში (დანართითურთ) მითითებულია, რომ ბათუმის საავიაციო ინსტიტუტი (შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი) განთავსებულია შენობაში (ქ. ქობულეთი, . . . #. . .), რომელიც მის ბალანსზე არ ირიცხება და ეკუთვნის პროფკავშირებს. საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანებასა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის 2005 წლის 27 თებერვალს დადებული საჩუქრის დაპირების ხელშეკრულების შესაბამისად, “მჩუქებელი” (პროფკავშირების გაერთიანება) იღებს ვალდებულებას, “დასაჩუქრებულს” (სამინისტროს) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს თავის საკუთრებაში არსებული ქონების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნაწილი, რაშიც არ შედის სს “. . .”.

კასატორის განმარტებით, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გაცემული დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ სადავო ქონება სს “. . .” საკუთრებას წარმოადგენს და აღნიშნული ფაქტი, მრავალი გარემოების გათვალისწინებით, თავად მოსარჩელისთვისაც დიდი ხნის წინ უნდა ყოფილიყო ცნობილი. კასატორი მიუთითებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 20 აპრილის #22/03-278 წერილზე შპს “. . .” დირექტორისადმი, ქობულეთის რაიონის ტექნიკენტარიაზაციის ბიუროს 2004 წლის 27 თებერვლის ცნობაზე, სადაც მითითებულია, რომ კონკრეტული შენობა-ნაგებობა (ქ. ქობულეთი, . . . გამზირი #. . .) არის პროფკავშირებისა და ქობულეთის საკურორტო პოლიკლინიკის (სს “. . .”) საკუთრებაში, ასევე - საკუთრივ სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერზე, მიწის გადასახადის გადახდის დოკუმენტებზე.

კასატორის მტკიცებით, სადავო ქონება 1960 წლიდან პროფკავშირების საკუთრებაა. საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების გამგეობის 1998 წლის 25 თებერვლის #27-15(ლ) დადგენილების შესაბამისად, აჭარის ა/რ ქობულეთის საკურორტო პოლიკლინიკის ბაზაზე დაფუძნდა სს “. . .”, რომელმაც მოგვიანებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მოახდინა მიწის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია.



საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 იანვრის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს "...“ და საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების საკასაციო საჩივრები; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2009 წლის 29 იანვრის განჩინებების ჩაბარებიდან 10 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივრები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 მარტის განჩინებით სს "...“ და საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2009 წლის 19 მაისს, 14.00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ სს "...“ და საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან 2005 წლის 22 მარტს გაცემული ამონაწერის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების, საერთო სასარგებლო ფართით - 2895 კვ.მ, მე-საკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა სს "...“, ხოლო უფლების დამადასტურებელი იურიდიულ დოკუმენტად, ამავე ამონაწერის შესაბამის განყოფილებაში მითითებულია ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება. საკადასტრო რუკის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... #...-ში მდებარე სს "...“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთი იყო 17000 კვ.მ. ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულების თანახმად, ტექნიკური პასპორტის მონაცემებით, "...“ რიცხული იყო შენობა-ნაგებობები, სადაც მიწის ნაკვეთი არ იყო მითითებული, ხოლო იმჟამინდელი მდგომარეობით, ამ საექიო საზოგადოებას სარგებლობაში გააჩნდა 2,1 ჰა და ვინაიდან ცენტრალურ არქივში ვერ მოიძებნა სს "...“ მიწის ნაკვეთის გამოყოფის დოკუმენტი და ამ ... დირექცია მოითხოვდა მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონებას, "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სს "...“ მის სარგებლობაში არსებული 2,1 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დაკანონების თაობაზე, წარდგენილი ტექნიკური პასპორტის მიხედვით, ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს კი ეთხოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაში გატარება. ქობულეთის რაიონის ტექნიკურ-ტარიზაციის ბიუროს 2004 წლის 27 თებერვლის ცნობის მიხედვით, ქ. ქობულეთში, ... გამზირის #...-ში მდებარე, ამავე ცნობაში ჩამოთვლილი შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა სს "...“ საკუთრებას. "...“ გენგეგმაში სს "...“ მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის საერთო ფართად მითითებულია 16152 კვ.მ. 2005 წლის 21 მარტის საგადასახადო დავალების თანახმად, სს "...“ მიერ გადახდილ იქნა მიწის ერთჯერადი გადასახადი - 2857 ლარი. ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 27 იანვრის განკარგულებით (ტ. 1, ს.ფ. 55), ვინაიდან შესაბამის საქმეში არ ინახებოდა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია, არარად იქნა ცნობილი ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულება და ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა სათანადო ცვლილებების შეტანა საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში.

საკასაციო სასამართლო, პირველ ყოვლისა, ვერ გაიზიარებს კასატორის - სს "...“ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სასამართლოს აქარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სარჩელი დაუშვებლად უნდა მიეჩნია და შესაბამისი განჩინებით შეეწყვიტა საქმის წარმოება. ხსენებული კასატორის მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი წინააღმდეგობრივია, რადგან სს "...“, ერთი მხრივ, ამტკიცებს, რომ სარჩელი იყო დაუშვებელი, ხოლო, მეორე მხრივ, იგი სრულად იზიარებს რაიონული სასამართლოს მიერ სარჩელის უსაფუძვლოდ მიჩნევას და აღნიშნულის ალტერნატიულად მიიჩნევს, რომ სასამართლოს სარჩელი დაუშვებლად უნდა მიეჩნია. ამავდროულად, კასატორი - სს "...“ თავისი საკასაციო საჩივრის დასასაბუთებლად მიუთითებს "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნების მის მიერ დაკმაყოფილებაზე და შესაბამისად, სადავოდ ხდის სარჩელის საფუძვლიანო-

ბას. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სარჩელის დაუშვებლად ცნობა და სარჩელის უსაფუძვლოდ მიჩნევა ურთიერთგამომრიცხავია, ხოლო ამ შემთხვევაში, არც ერთი მათგანი არ არსებობს. ამასთან, ამ საქმეზე აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სათანადო მოსარჩელოება დასტურდება "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის (ძალადაკარგულ იქნა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის #5274-რს კანონით - "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებისთანავე) მე-2 მუხლით, რომლითაც განსაზღვრული იყო ამ კანონის რეგულირების სფერო, კერძოდ, ხსენებული მუხლის პირველი 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.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ დაეთანხმება კასატორების მიერ კასაციის მიზეზად იმაზე მითითებას, რომ სს "... " გააჩნდა "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი, კერძოდ: გენგემა, გაცემული ქობულეთის რაიონის ტექნიკური პასპორტის ბიუროს მიერ 1998 წლის 5 ივლისს; ... 1973 წლის 14 სექტემბრის #232-ბ ტექნიკური პასპორტი; სს "... " ტექნიკური პასპორტი, საინვენტარიზაციო #ს-255, რეესტრი #2532; ქობულეთის რაიონის ტექნიკური პასპორტის ბიუროს ცნობა შენობა-ნაგებობების საკუთრების შესახებ. კასატორები ასევე მიუთითებენ სს "... " მიერ კანონმდებლობით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდაზე.

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 კანონის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. ამავე კანონის პირველი მუხლის "ვ" ქვეპუნქტში მოცემული იყო ტერმინის - მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის - დეფინიცია და იგი განმარტებული იყო, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გემა, ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი. ხსენებული მუხლის "ზ" ქვეპუნქტით (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქცია) შესაბამისი სამსახური იყო სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ცენტრალური და ტერიტორიული ორგანოები. დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქცია) მიხედვით, საკუთრების ან სარგებლობის უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის საფუძველზე მიენიჭებოდა ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირდებოდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში, ამ კანონის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქცია) თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაცია წარმოებდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე, რომელიც ოფიციალურად იყო აღრიცხული ან გაცემული შესაბამისი სამსახურის მიერ. ხსენებული მუხლის მე-3 პუნქტის (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქცია) მიხედვით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი რეგისტრატორს წარუდგენდა შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას; ბ) მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს; გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს; დ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს; ე) კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილების ასლს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სს "...“ არ გააჩნდა "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი, ანუ მას არ გააჩნდა ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით რეგისტრაციისათვის სავალდებულო მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ კასატორების მიერ საკასაციო საჩივრებში მითითებული დოკუმენტებიდან ვერც ერთი მათგანი ვერ ჩაითვლება მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთად - "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის (იმჟამად მოქმედი) კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტში დასახელებულ მტკიცებულებად. გარდა ამისა, ხაზგასასმელია ისიც, რომ კასატორების მტკიცება იმის შესახებ, რომ სადავო ქონების მესაკუთრეა სს "...", დაუსაბუთებელია, ვინაიდან სახეზე არ არის "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის (იმ დროისათვის მოქმედი) კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქცია) რეგლამენტირებული სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირება მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში, რაც იმპერატიულად უნდა განხორციელებულიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კანონის საფუძველზე ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს მანამდე ექნებოდა მიწის ნაკვეთის მასზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლება. ამგვარი უფლების სს "...“ მინიჭებასა და შესაბამისად, მიწის გამოყოფის კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტის არსებობას პირდაპირ გამორიცხავს ის გარემოება, რომ თვით სს "...“ მოითხოვა შესაბამისი რაიონის გამგეობისაგან, სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მისთვის დაკანონება, ვინაიდან ვერ მოიძებნა მიწის გამოყოფის დოკუმენტაცია. ამდენად, არ არსებობდა ასეთი სახის დოკუმენტაცია, ისევე, როგორც არ არსებობს ხსენებული მიწის ნაკვეთის სს "...“ დაკანონების შესახებ რაიმე აქტი, ხოლო დასახელებული გარემოებების კომპლექსური შეჯერებითა და შეფასებით მხოლოდ იმ დასკვნის გამოტანაა შესაძლებელი, რომ აღნიშნული დოკუმენტაციის არარსებობა ნორმატიულად აცლის საფუძველს წარმოდგენილ საკასაციო საჩივრებს, ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულების ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 27 იანვრის განკარგულებით, კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის არარსებობის მოტივით, არარად ცნობით კი, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში პოტენციურად რეალიზებადი სამართლებრივი საფუძველიც დამატებით გამოეცალა სადავო ქონებაზე სს "...“ რაიმე მატერიალური უფლების არსებობას, მით უმეტეს, რომ სს "...“ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 27 იანვრის განკარგულებით ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 18 მარტის #32 განკარგულების არარად ცნობა ადმინისტრაციული წარმოების წესით სადავოდ არ გაუხდია, ანუ იგი, ფაქტობრივად, დაეთანხმა ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 27 იანვრის განკარგულების მოტივის მართებულობას - კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის არარსებობას, ამჟამად კი კასატორები წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრებით, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით ხდიან სადავოდ სწორედ ამ მოტივის შესაბამის გარემოებას - კონკრეტული კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის არარსებობას.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო ასევე ხაზგასმით, კასატორთა საყურადღებოდ აღნიშნავს, რომ, მართალია, მოცემულ საქმეში წარმოდგენილია სს "...“ მიერ მიწის ერთჯერადი გადასახადის - 2857 ლარის გადახდის შესახებ 2005 წლის 21 მარტის საგადასახადო დავალება, მაგრამ მხოლოდ აღნიშნული გარემოება ვერ დააფუძნებს საკასაციო საჩივრების საფუძველიანობას, რადგან "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის (იმჟამად მოქმედი) კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის (2005 წლის 28 დეკემბრამდე არსებული რედაქცია) შესაბამისად, ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი განიხილებოდა მხოლოდ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებლის მხრიდან რეგისტრატორისთვის წარსადგენ ერთ-ერთ დოკუმენტად და არა რაიმე უფლების არსებობის დამადასტურებელ მტკიცებულებად. აქედან გამომდინარე, ამ შემ-

თხვევაში, ობიექტური თვალსაზრისით, ვერ იქნება გაზიარებული კასატორების მიერ კასაციის მიზნის სახით, ცალკე აღებულ ხსენებულ საბუთზე აპელირებაც.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორებს არ წამოუყენებიათ რაიმე დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რაც საფუძვლად შეიძლება დასდებოდა მათი საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებას. მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლომ 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 სს „...“ და საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. სს „...“ და საქართველოს პროფესიული კავშირების გაერთიანების საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **მიწის რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირი**

##### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ბს-263-253(კ-09) 10 სექტემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**ნ. ქადაგიძე**

**მ. ცისკაძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2003 წლის 20 იანვარს დ. ფ-უამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბორჯომის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების - ბორჯომის რაიონის მიწისა და უძრავი ქონების რეგისტრატურის (ამჟამად საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური), ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობისა და ნ. ქ-მის მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ 1973 წლის 2 აპრილს გაცემული სამემკვიდრეო მოწმობის საფუძველზე, 1971 წლის 26 თებერვალს გარდაცვლილი მ. ფ-უას ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მოსარჩელის დედა - თ. ფ-უა. 1998 წლის 7 ნოემბერს თ. ფ-უამ დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე ორსართულიანი სახლი უანდერძა მოსარჩელეს. აღნიშნული სახლი მდებარეობდა 1294 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენდა ფ-უებისა და ნ. ქ-მის საერთო საკუთრებას. თანამესაკუთრეებს შორის წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა დავა მიწის ნაკვეთის გაყოფის შესახებ. საბოლოოდ, სპეციალური კომისიის მიერ მიღებული დასკვნის შესაბამისად, ნ. ქ-მეს პირად სარგებლობაში გადაეცა 920 კვ.მ, ხოლო თ. ფ-უას - 358 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. თ. ფ-უას გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელე შეუდგა სამკვიდრო ქონების გადაფორმებისათვის შესაბამისი საბუთების შეგროვებას, ბორჯომის ტექბიუროში აიღო ცნობა-დახასიათება, რომელშიც აღნიშნული იყო, რომ 1294 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების უფლე-

ბით ეკუთვნოდათ თ. ფ-უასა და ნ. ქ-მეს. ამის შემდეგ მოსარჩელემ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს, სადაც აღმოჩნდა, რომ ნ. ქ-მის სახელზე რეგისტრირებული იყო 1186,60 კვ.მ, ხოლო თ. ფ-უას სახელზე - 159,96 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, საკარმიდამო რუკა მიწათმომწყოებმა შეადგინა ნ. ქ-მის მეუღლის ზეგავლენით, რომელიც მუშაობდა ბაკურიანის სადაბო საკრებულოში. აღნიშნული რუკის მიხედვით, ფ-უების კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც თ. ფ-უას სამზარეულოს წინ მდებარეობდა, მოექცა ნ. ქ-მის საკუთრებაში. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლები იყო განლაგებული, ითვლებოდა იმავე პირთა საკუთრებად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა საჯარო რეესტრში მის სახელზე 159,96 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის შესახებ ჩანაწერში ცვლილების შეტანა იმგვარად, რომ აღნიშნული მიწის ფართი განსაზღვრულიყო 358 კვ.მ-ით.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 სექტემბრის სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა: საჯარო რეესტრში მის სახელზე 159,96 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის შესახებ ჩანაწერში ცვლილების შეტანა იმგვარად, რომ აღნიშნული ფართი 338,23 კვ.მ-ით განსაზღვრულიყო. ასევე მოითხოვა, აღნიშნულ ფართში ნ. ქ-მესთან თანაზიარი, საერთო გზის ნახ.რის - 64,15 კვ.მ-ის გათვალისწინება.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დ. ფ-უას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის საჯარო რეესტრის ჩანაწერი დაბა ბაკურიანში, ... ქუჩის #3-ში თ. ფ-უას სახელზე რიცხული 159,96 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შესახებ და იგი შეიცვალა 338,23 კვ.მ-ით. აღნიშნულ ფართში გათვალისწინებულ იქნა ნ. ქ-მესთან თანაზიარი, საერთო გზის ნახ.რი, ანუ 64,15 კვ.მ. ამავე მისამართზე ნ. ქ-მის სახელზე აღირცხა 882,41 კვ.მ მიწის ფართი, საერთო სარგებლობის გზისთვის გათვალისწინებული 64,15 კვ.მ-ის ჩათვლით; ბორჯომის რაიონის ტექადრიცხვის ბიუროსა და საჯარო რეესტრს დაევალიათ გადაწყვეტილების შესაბამისი ცვლილებების შეტანა სააქტო ჩანაწერებში.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანის საკრებულომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ბორჯომის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ქ-მემაც, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 სექტემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ფ-უას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ფ-უამ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006 წლის 16 მაისის განჩინებით დ. ფ-უას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 2005 წლის 12 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 10 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 92-ე მუხლის შესაბამისად ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანის საკრებულო შეიცვალა ბორჯომის მუნიციპალიტეტით (მუნიციპალიტეტის საკრებულო და მუნიციპალიტეტის გამგეობით).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტისა და ნ. ქ-მის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; ბორჯომის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 16 სექტემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ფ-უას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა, რომ დაბა ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილებით ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანში ... ქუჩა #3-ში ნ. ქ-ძეს და თ. ფ-უას საკუთრებაში გადაეცათ მიწის ნაკვეთი ფართით - 1200 კვ.მ, მათ შორის საერთო სარგებლობის გზა - 263,64 კვ.მ, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ აწ გარდაცვლილ თ. ფ-უას (მამკვიდრებელს) და მოსარჩელე დ. ფ-უას (მემკვიდრე) სადავოდ არ გაუხდიათ ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურში 1999 წლის 1 სექტემბერს ნ. ქ-ძეზე დაბა ბაკურიანში, ... ქუჩა #3-ში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (1200 კვ.მ) ნაწილის რეგისტრაცია და არ მოუთხოვიათ ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანში, ... ქუჩა #3-ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილის ნ. ქ-ძეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, სარეგისტრაციო ჩანაწერის საფუძვლის - ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 21 აგვისტოს მიწის #646 მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებდა უტყუარობისა და სისრულის პრინციპები, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლებოდა სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდებოდა მათი უზუსტობა და მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ წინამდებარე გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტი-სათვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ნ. ქ-ძის მიმართ ითვლებოდა სწორად და გააჩნდა იურიდიული ძალა. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით, გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, ნ. ქ-ძესთან მიმართებაში (აღრიცხა 882,41 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) და მხარეს მიაკუთვნა იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ფ-უამ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ იმსჯელა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ მითითებულ გარემოებებზე, სადავო ურთიერთობებს არ შეუფარდა შესაბამისი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმები. ამასთან, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც ხსენებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 ივლისის #1197 წერილზე მითითებით აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის ნ. ქ-ძემ წარადგინა 1998 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გენგეგმა - ეზოს ნახაზი, რომელზეც დამტრიალებული ნაჩვენებია 750,36 კვ.მ მიწის ფართი და საერთო გზა - 263,64 კვ.მ. (სერვიტუტი), მთლიანად - 1014 კვ.მ, რაც კასატორის განმარტებით, დაუზუსტებელი მონაცემებია, რამდენადაც ეზოს ნახაზი არ იყო შესრულებული კოორდინატთა სისტემაში. #1197 წერილში არ იყო მითითებული ნ. ქ-ძემ რა ნახაზი წარადგინა - ბორჯომის ტექნიკურის სამსახურის მიერ გაცემული გენგეგმა, თუ თავად მის მიერ, თავისი სურვილით შედგენილი გეგმა-ნახაზი, რომელმაც გამოიწვია საჯარო რეესტრში უკანონო რეგისტრაცია. ამასთან, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული 1999 წლის 1 სექტემბრის საკადასტრო რუკა ეწინააღმდეგებოდა ბორჯომის ტექნიკურის სამსახურში არსებულ 1976 წლისა და 1989 წლის გეგმა-ნახაზებს და ბაკურიანის მშრომელთა დეპუტეტების აღმასკომის 1976 წლის გადაწყვეტილებას, რაც სასამართლოს არ გამოუკვლევია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის #1197 წერილის თანახმად, გეგმის მიხედვით დარჩენილი იყო 159,96 კვ.მ ფართი, რომელიც დაარეგისტრირეს გარდაცვლილი თ. ფ-უას სახელზე, ხოლო 2005 წლის სამკვიდრო მოწმობით დ. ფ-უას სახელზე. ამდენად, ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის თ. ფ-უას სახელზე რეგისტრაცია უნდა მიეხდინა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და ტექნიკურში არსებული ნახაზების მიხედვით.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა დაბა ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილება და გადაწყვეტილებაში მიუთითა, თითქოს დაბა ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილებით ნ. ქ-ძესა და თ. ფ-უას საკუთრებაში გადაეცათ 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. კასატორმა აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილებით დამტკიცდა მიწის რეფორმის კომისიის მიერ წარდგენილი სიები. ხსენებული სიის თანახმად თ. ფ-უას დაუკანონდა 0,03 ჰა, ხოლო ნ. ქ-ძეს 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი. ამასთან, არსად არ იყო ცალკე მითითებული საერთო სარგებლობის გზა - 263,64 კვ.მ. ამდენად, კასატორმა მიუთითა, რომ დედამისზე რიცხული იყო 0,03 ჰა და არა 159 კვ.მ

შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მის სახელზე უნდა დარეგისტრირებულიყო 0,03 ჰა, რის თაობაზეც სარჩელი აღძრა როგორც კი მისთვის აღნიშნული ჩანაწერის თაობაზე გახდა ცნობილი.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ დ. ფ-უას სადავოდ არ გაუხდია ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურში 1999 წლის 1 სექტემბერს ნ. ქ-ძეზე დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (1200 კვ.მ) ნაწილის რეგისტრაცია და არ მოუთხოვია დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე უძრავი ქონების ნაწილის ნ. ქ-ძეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად - მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობა, რაც კასატორმა უსაფუძვლოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის #646 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია რეფორმამდე არსებული ორი ოჯახის ფართობი, სულ - 0,12 ჰა, რაც სადავო არ იყო, მათ ოჯახს ეკუთვნობდა 0,03 ჰა (ფაქტობრივად - 338,23 კვ.მ), ნ. ქ-ძეს კი - 0,09 ჰა. ამდენად, მოსარჩელეს ზიანი მოადგა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მიერ თ. ფ-უას სახელზე განხორციელებული უკანონო ჩანაწერით.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველ ნაწილზე მითითებისას არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ორივე რეგისტრაცია, როგორც თ. ფ-უას, ასევე ნ. ქ-ძის სახელზე, განხორციელდა დაუზუსტებელი მონაცემებით. ასეთ შემთხვევაში კი ხსენებულ ჩანაწერებზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციის გავრცელება დაუშვებელი იყო.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სადავო ურთიერთობებს არ შეუფარდა შესაბამისი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმები და არ დაასაბუთა ამ ნორმების გამოყენების მართებულობა. სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა და არ დაასაბუთა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერში მითითებული მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ოდენობა (159 კვ.მ) რატომ არ შეესაბამებოდა აღნიშნული ჩანაწერის საფუძველად მითითებული ადმინისტრაციულ აქტით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ოდენობას (300 კვ.მ). არ დაადგინა შეესაბამებოდა თუ არა საკადასტრო რუკისა და დაბა ბაკურიანის საკრებულოს დადგენილებები ერთმანეთს. ამასთან, მიწის რა ფართზე ჰქონდა მოსარჩელეს მოთხოვნის იურიდიული საფუძველი.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილების მეხუთე პუნქტის საფუძველზე თ. ფ-უას საკუთრებაში გადავიდა რეფორმამდე მის კანონიერ სარგებლობაში არსებული 358 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც აზომვისას 338 კვ.მ გამოვიდა. "სახელმწიფო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე 2004 წლის 1 ივნისს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკის და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე 2007 წლის 11 მაისის საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის "გ" პუნქტით, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობდა უძრავ ნივთზე უფლების, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2007 წლის 27 სექტემბრის #313 ბრძანებით "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის #800 ბრძანებით დამტკიცებულ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე მე-13 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებელი ორგანო ეყრდნობოდა ამ მონაცემებს. შესაბამისად, ბორჯომის რაიონის ბაკურიანის მშრომელთა დეპუტატების სადავო საბჭოს აღმასკომის 1976 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილება 1976 წლის ბორჯომის ტექბიუროს გეგმა-ნახაზი, 1988 წლის ტექბიუროს გეგმა-ნახაზი, რომლებითაც დგინდებოდა მიწის ნაკვეთების ნაწილების ფართობები და მიჯნები, 1972 წლის 18 ივნისის ბაკურიანის მშრომელთა დეპუტატების სადავო საბჭოს აღმასკომის გადაწყვეტილება, ბორჯომის რაიონული გამგეობის 1998 წლის 16 დეკემბრის #171 დადგენილება, ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილება თანდართული დამოწმებული სიით საჯარო რეესტრში თ. ფ-უას და დ. ფ-უას სახელზე 358 კვ.მ მიწის ფართის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს, რაც ფაქტობრივად არის 358,29 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისა. ამდენად, საჯარო რეესტრის მიერ 2002 წელს განხორციელებული რეგისტრაცია, თ. ფ-უას სახელზე ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილებისა და მასზე თანდართული სიის საფუძველზე უნდა შესწორდეს და განისაზღვროს 0,03 ჰა-ით (ფაქტობრივად - 338,23 კვ.მ).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 16 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დ. ფ-უას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 14 მაისის განჩინებით დ. ფ-უას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2009 წლის 25 ივნისს, 13.00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლოს, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიაჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ბორჯომის სახელმწიფო სანოტარო კანტორის მიერ 1973 წლის 2 აპრილს გაცემული სამემკვიდრო მოწმობის (რეესტრი #1083) თანახმად, 1971 წელს მოქალაქე მ. ფ-უას, გარდაცვალების შემდეგ, ანდერძის საფუძველზე, მისი ქონების მემკვიდრედ ცნობილ იქნა თ. ფ-უა. მხედველობაში იქნა მიღებული სახლის 1/2 ნაწილი, რომელიც მდებარეობდა ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში. 1988 წლის 4 მაისს შედგენილი დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის თანახმად, თ. ფ-უას სახელზე აღრიცხული იყო სახლის 1/2, ხოლო სახლის 1/2 - ნ. ქ-მეზე. ბორჯომის რაიონული გამგეობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 23.VIII.2002წ. #177 ცნობა-დახასიათების მიხედვით (გაცა და დ. ფ-უაზე მემკვიდრეობის გასაფორმებლად) დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე სახლთმფლობელობა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოქალაქეებზე - თ. ფ-უაზე სახლის 1/2, ხოლო ნ. ქ-მეზე სახლის 1/2. ბორჯომის რაიონის ბაკურიანის მშრომელთა დეპუტატების სადაბო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 29 ოქტომბრის #21 ოქმის თანახმად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ნ. ქ-მესა და დ. ფ-უას (თ. ფ-უას მეუღლე) შორის მიწის ნაკვეთების გამოიჯნის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ იმ გარემოებაზე, რომ "დაბა ბაკურიანის საკრებულოს ტერიტორიაზე სამოსახლო და საბოსტნე ნაკვეთების დამტკიცების შესახებ" ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის სხდომის დადგენილებით, ბაკურიანში 1000 კომლს დაუმტკიცდა საკუთრებაში 121,11 ჰა მიწის ნაკვეთი; მათ შორის, ნ. ქ-მეს ზონარგაყრილი წიგნით ჰქონდა - 0,09 ჰა, რასაც ფაქტიურად ფლობდა, ხოლო თ. ფ-უას - 0,03 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო ბორჯომის რაიონული გამგეობის 1998 წლის 16 დეკემბრის #171 დადგენილების თანახმად, დამტკიცდა ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილება "დაბა ბაკურიანში მცხოვრებ მოქალაქეებისათვის მიწის ფართობის დამტკიცების შესახებ და დაბაში მცხოვრებ 999 კომლს საკუთრების უფლებით გამოეყო საკარმიდამო მიწის ფართობები".

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ დაბა ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილებით ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში ნ. ქ-მეს და თ. ფ-უას საკუთრებაში გადაეცათ მიწის ნაკვეთი ფართობით - 1200 კვ.მ, კერძოდ, ნ. ქ-მეს - 0,09 ჰა, ხოლო თ. ფ-უას - 0,03 ჰა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის 13 სექტემბერს გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, თ. ფ-უას საკუთრებას წარმოადგენს შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი 159,96 კვ.მ, რომლის მახასიათებელია - სარეგისტრაციო ზონა: ბორჯომი - კოდი 64; სექტორი: დ. ბაკურიანის საკრებულო - კოდი 10; კვარტლის #02; ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია - სამკვიდრო მოწმობა დამოწმებული 02.04.73 წელს, ბორჯომის ნოტარიუსის თ. ჩ-შვილის მიერ, რეესტრის #1083; დაბა ბაკურიანის საკრებულოს 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილება.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1319-ე მუხლის შესაბამისად, სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად გამოცხადების შედეგად, ხოლო იმავე კოდექსის 1328-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სამკვიდრო (სამკვიდრო ქონება) შეიცავს მამკვიდრებლის როგორც ქონებრივი უფლებების (სამკვიდრო აქტივი), ისე მოვალეობების (სამკვიდრო პასივი) ერთობლიობას, რომელიც მას ჰქონდა სიკვდილის მომენტისათვის.



საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საროცესო კოდექსის თანახმად, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი, ასევე რეალაქტი, პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დ. ფ-უა არის თ. ფ-უას შვილი, მემკვიდრე 1998 წლის 7 ნოემბრის ანდერძის საფუძველზე და აგრეთვე, პირველი რიგის მემკვიდრე კანონისმიერ მემკვიდრეთა წრიდან, რომელმაც მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ (თ. ფ-უა გარდაიცვალა 2001 წლის 18 იანვარს) მიიღო თ. ფ-უას სამკვიდრო ქონება, კერძოდ - მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა (სახლის წილი), რომელიც მდებარეობს მისამართზე: დაბა ბაკურიანი, ... ქ. #3.

ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერი ეხება თ. ფ-უას სამემკვიდრეო ქონებას და მისი მემკვიდრეა დ. ფ-უა, საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიჩნია, რომ აღნიშნული საკითხი, კერძოდ, საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას - საკუთრების უფლებას, რის გამოც იგი მოცემულ დავაზე წარმოადგენს სათანადო მოსარჩელეს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილებით, რომლითაც ფაქტიურად განხორციელდა დაბა ბაკურიანში მცხოვრები პირების სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკანონება, თ. ფ-უას დაუმტკიცდა 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც სიცოცხლეში სადავოდ არ გაუხდია ამ უკანასკნელს. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თ. ფ-უას გარდაცვალების დროისათვის (გარდაიცვალა 2001 წლის 18 იანვარს) ფაქტიურად გააჩნდა 0,03 ჰა მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად თ. ფ-უას სამკვიდრო ქონებაც, რომელიც მემკვიდრეობით მოსარჩელემ მიიღო, შეადგენდა 0,03 ჰა-ს. ამდენად, სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უნდა აღრიცხულიყო საკუთრების უფლებით თ. ფ-უას სახელზე საჯარო რეესტრში და არა 159,96 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რასაც ადგილი აქვს მოცემულ შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 ივლისის #1197 წერილობითი ინფორმაციის თანახმად, 1999 წლის 1 სექტემბერს ნ. ქ-მემ დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინა შემდეგი დოკუმენტები: 1998 წლის 12 აგვისტოს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების #646 აქტი და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გენგეგმა (ეზოს ნახაზი), რომელშიც დაშტრიხულით ნაჩვენებია 750,36 კვ.მ მიწის ფართი და საერთო გზა 263,64 კვ.მ (სერვიტუტი), მთლიანად 1014 კვ.მ (დაუზუსტებელი, რამდენადაც ეზოს ნახაზი არ იყო შესრულებული კოორდინატთა სისტემაში), რის საფუძველზეც ნ. ქ-მის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხა დაბა ბაკურიანში, ... ქ. #3-ში მდებარე 1014 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც შედიოდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ფართით - 750,36 კვ.მ და საერთო სარგებლობის გზა, ფართით 263,64 კვ.მ (სერვიტუტი). საკრებულოს მიერ 1999 წელს წარმოდგენილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გენგეგმის მიხედვით დარჩენილი იყო 159,96 კვ.მ (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი, რომელიც დარეგისტრირდა გარდაცვლილი თ. ფ-უას სახელზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველად მითითებულია ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილება, რომლის თანახმადაც, როგორც ზემოთ აღინიშნა ნ. ქ-მეს ზონარეგულირების წიგნით ჰქონდა - 0,09 ჰა მიწის ნაკვეთი, რასაც ფაქტიურად ფლობდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში სადავო ჩანაწერის რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონით (ძალადაკარგულია "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის #2635 კანონით) დადგენილი იყო უძრავი ქონების მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი. კერძოდ, აღნიშნული კანონის პირველი მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოადგენდა სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია წარმოადგენდა საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელ ნაწილს და შეიცავდა აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და

მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, როდენობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის წარმოების ერთიანი სისტემით. ხსენებული კანონის მე-17 მუხლის მე-2 პუნქტით, პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მომხდარიყო ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლოს "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის კომპლექსური ანალიზის შედეგად მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრში ქონებაზე ამა თუ იმ უფლებათა რეგისტრაცია მხოლოდ ამ ქონების მესაკუთრის უფლებამოსილებას წარმოადგენდა, ანუ მხოლოდ მესაკუთრეს შეეძლო მის საკუთრებაში არსებული ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სწორედ აღნიშნული საფუძველია განმტკიცებული "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 14 ნოემბრის დადგენილებაშიც, რომელიც საკუთრების რეგისტრაციისას სავალდებულოდ მიიჩნევდა საქართველოს მოქალაქეთათვის მიწის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ნ. ქ-ძის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, აგრეთვე თ. ფ-უას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე უნდა განხორციელებულიყო მათზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის (სხვა დოკუმენტებთან ერთად) - ბორჯომის რაიონული გამგეობის 1998 წლის 16 დეკემბრის #171 დადგენილების და "დაბა ბაკურიანში მცხოვრებ მოქალაქეთათვის მიწის ფართობების დამტკიცების შესახებ" ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის #2 დადგენილების საფუძველზე და შესაბამისად, სადაც განსაზღვრულია თ. ფ-უას და ნ. ქ-ძისათვის დაკანონებული მიწის ნაკვეთის ფართობები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნულის შეუსრულებლობამ პირდაპირი და უშუალო ზიანი მიაყენა თ. ფ-უას და შემდგომ დ. ფ-უას, როგორც მის მემკვიდრეს, რაც საჯარო რეესტრის სადავო ჩანაწერში ცვლილების შეტანის საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ დ. ფ-უას სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა, კერძოდ, საჯარო რეესტრის შესაბამის ჩანაწერში ცვლილებების შეტანით მისი საკუთრების უფლების 338,23 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლები არ გამომდინარეობს საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებიდან. კერძოდ, მოსარჩელე მიწის ხსენებულ ოდენობას ბორჯომის რაიონის მშრომელთა დეპუტატების სადაბო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1976 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით მიუთითებს. აღნიშნულთან დაკავშირებით საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ხსენებული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანის საკრებულოს გამგეობის 1998 წლის 30 აპრილის სხდომის დადგენილებით, რომლითაც ფაქტიურად განხორციელდა დაბა ბაკურიანში მცხოვრები პირების სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაკანონება, თ. ფ-უას დაუმტკიცდა 0,03 ჰა მიწის ნაკვეთი, რაც სიცოცხლეში სადავოდ არ გაუხდია ამ უკანასკნელს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ თ. ფ-უას სამკვიდრო ქონება, რომელიც მემკვიდრეობით მოსარჩელემ მიიღო, შეადგენდა 0,03 ჰა-ს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ. ფ-უას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ფ-უას სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალება დაბა ბაკურიანში, ... ქუჩის #3-ში თ. ფ-უას სახელზე განხორციელებულ ჩანაწერში ცვლილების შეტანა და მასზე რეგისტრირებული 159,96 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნაცვლად 0,03 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (საერთო გზის ნახევრის გათვალისწინებით) მითითება ნ. ქ-ძის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის შეცვლით.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. დ. ფ-უას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. დ. ფ-უას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს დაბა ბაკურიანში, ... ქუჩის #3-ში თ. ფ-უას სახელზე განხორციელებულ ჩანაწერში ცვლილების შეტანა და მასზე რეგისტრირებული 159,96 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მაგივრად 0,03 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის (საერთო გზის ნახევრის გათვალისწინებით) მითითება ნ. ქ-ძის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის შეცვლით;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **უძრავი ქონების რეგისტრაციის შესახებ ცნობის ინფორმაციული ხასიათი**

### **განჩინება**

#ბს-280-270 (კ-09)                      13 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

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

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად გამოარკვია:

2004 წლის 6 თებერვალს ე. მ-ოვამ (ამჟამად ე. მ-მემ) სარჩელი აღძრა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე - თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვარს გამოცემული #მ-25 ადმინისტრაციული აქტის, 2001 წლის 21 ივნისს გამოცემული საინვენტარიზაციო გეგმის, 2001 წლის 25 ივნისის ადმინისტრაციული აქტისა და 2001 წლის 28 სექტემბრის ცნობა-დახასიათების ბათილად ცნობა.

საქმის გარემოებები:

ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვრის #მ-25 წერილით გაირკვა, რომ თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე სახლის 1/2 წილი, ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 16 აგვისტოს #2/1163 გადაწყვეტილებით, ეკუთვნოდა მ. ვ-იანს. ამასთან, რადგან სახლს ჰყავდა ორი მფლობელი, სახლის მეორე ნახევარი - 1/2 წილი დარჩა პ. მ-ოვს.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

მოსარჩელის მითითებით, ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 16 აგვისტოს #2/1163 გადაწყვეტილებით, მამამისის კუთვნილ სახლში მცხოვრებ მ. ვ-იანს განესაზღვრა საკუთრების უფლება სახლის 1/2 რეალურ წილზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება იმავე რაიონულმა სასამართლომ 2002 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით ბათილად ცნო, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში. ამის შემდეგ მოსარჩელემ მოითხოვა მასალები ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურიდან. მასალებში, კერძოდ კი რომ მითითებული სამსახურის მიერ გ. ვ-იანზე გაცემულ საინვენტარიზაციო გეგმასა და 2001 წლის 25 ივნისის #12-884 წერილში აღმოჩნდა, რომ სახლის 1/2 წილის მესაკუთრედ მოიხსენიებოდა მოსარჩელის მამა - პ. მ-ოვი, ხოლო 1/2 წილის მესაკუთრედ - მ. ვ-იანი. ამავე სამსახურის მიერ 2001 წლის ივნისამდე გაცემულ სხვა საინვენტარიზაციო გეგმებში არსად არ იყო აღნიშნული სახლის ნაწილებად დაყოფა, ასევე არაფერი იყო ნათქვამი სამსახურის მიერ 2001 წლის 29 ივნისს გაცემულ ცნობაში.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვრის #მ-25 წერილი, როგორც ადმინისტრაციული აქტი, ეწინააღმდეგება კანონს და უხეშად არღვევს მოსარჩელის, როგორც ... ქ. #95-ში მდებარე სახლის მესაკუთრის (პ. მ-ოვის კანონიერი მემკვიდრის), უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. ამასთან, ქ. თბილისის გლდანი-ნამალადევის რაიონულმა სასამართლომ 2001 წლის 16 აგვისტოს #2/1163 გადაწყვეტილება გამოიტანა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის

311-ე მუხლის დარღვევით, რადგან იმავე მოსამართლეს გაცილებით ადრე, წარმოებაში ჰქონდა მიღებული ე. მ-ოვას სასარჩელო განცხადება სახლზე საკუთრების უფლების დადგენის შესახებ.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით ე. მ-ოვას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვარს გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი, შესაბამისად, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ამავე სამსახურის 2001 წლის 21 ივნისის საინვენტარიზაციო გეგმა, 2001 წლის 25 ივნისის ადმინისტრაციული აქტი და 2001 წლის 28 სექტემბრის ცნობა-დახასიათება.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულმა სასამართლომ 2004 წლის 5 ივლისის განჩინებით დასაშვებად ცნო ლ. ვ-იანის წარმომადგენელ ნ. ბ-შვილისა და ი. ბ-შვილის განცხადება თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და საქმის წარმოების განახლების შესახებ.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულმა სასამართლომ 2005 წლის 11 აპრილის განჩინებით ბათილად ცნო თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმის წარმოება განახლდა.

საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მესამე პირმა ი. ბ-შვილმა არ ცნო ე. მ-ის სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სარჩელი; ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვრის ადმინისტრაციული აქტი, შესაბამისად - ამავე სამსახურის მიერ გაცემული 2001 წლის 21 ივნისის საინვენტარიზაციო გეგმა და მათი შედეგები, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

ი. ბ-შვილის ადვოკატმა გ. ნ-ძემ და ლ. ვ-იანის წარმომადგენელმა ნ. ბ-შვილმა იშუამდგომლეს, საქმეში მესამე პირად ჩართულიყვნენ ლ. ვ-იანი, როგორც მ. ვ-იანის წარმომადგენელი და ი. ბ-შვილი, რადგან საქმე მათ საკუთრებასა და ინტერესებს შეეხებოდა, ხოლო ე. მ-ოვას წარმომადგენელმა ნ. ჩოჩელმა იშუამდგომლა, რომ საქმე განხილულიყო მოპასუხის დაუსწრებლად და რაიონულ სასამართლოს მიედო გადაწყვეტილება, რომლითაც სრულად დაკმაყოფილებოდა ე. მ-ოვას სარჩელი და საქმეში მესამე პირებად არ ჩართულიყვნენ ი. ბ-შვილი და ლ. ვ-იანი, რამდენადაც განსახილველ საქმეზე არ იყო წარმოდგენილი ი. ბ-შვილის მიერ სახლის სადავო ნაწილის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა; იგი არ ესწრებოდა სხდომას და მის ადვოკატს საერთოდ არ ჰქონდა ი. ბ-შვილისაგან სპეციალური მინდობილობით მინიჭებული ასეთი მოთხოვნის უფლებამოსილება, ხოლო ლ. ვ-იანსა და მის წარმომადგენელ ნ. ბ-შვილს არ გააჩნდათ მინდობილობა მ. ვ-იანისაგან საქმის წარმოების შესახებ. რწმუნებულება, რომელიც საქმეში იდო, ვადაგასული იყო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ლ. ვ-იანსა და მის წარმომადგენელ ნ. ბ-შვილს საქმეში მხარედ მონაწილეობის უფლება არ გააჩნდათ, ვინაიდან სადავო აქტები მათ საკუთრებასა და კანონიერ ინტერესებს ვერანაირ ზიანს ვერ აყენებდა. ასევე აღსანიშნავი იყო, რომ გლდან-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც მ. ვ-იანს განესაზღვრა საკუთრების უფლება ... ქ. #95-ში მდებარე სახლთმფლობელობის 1/2 რეალურ წილზე, ბათილად იქნა ცნობილი იმავე სასამართლოს 2002 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით, რაც შევიდა კანონიერ ძალაში.

ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2001 წლის 21 ივნისის გაცემულ საინვენტარიზაციო გეგმაში, ამავე სამსახურის მიერ გაცემულ 2001 წლის 25 ივნისის #12-884 წერილში, 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ცნობა-დახასიათებასა და საინვენტარიზაციო გეგმაში, უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში, S1/2-ის მესაკუთრედ მოიხსენიებოდა მოსარჩელის მამა აწ გარდაცვლილი პ. მ-ოვი, ხოლო სახლის დანარჩენ 1/2-ის მესაკუთრედ კი - მ. ვ-იანი. ამავე სამსახურის მიერ ე. მ-ოვას სახელზე გაცემული იყო 2001 წლის 9 აგვისტოს ცნობა-დახასიათება #მ/585, რომლის თანახმადაც უძრავი ქონების წილობრივი დაყოფა არ იყო ფიქსირებული. ასევე, ამავე სამსახურის მიერ 2001 წლის ივნისამდე გაცემულ საინვენტარიზაციო გეგმაში წილობრივი საკუთრება არ ფიქსირდებოდა. 2003 წლის 16 ივნისის #24-2080 ცნობით დადგინდა, რომ სამსახურის მოვალეობაში არ შედიოდა თავისი ინიციატივით დაედგინა ერთ-ერთი მფლობელის წილობრივი საკუთრება საერთო სახლის ნაწილზე.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ აქტად ითვლებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებაში შემავალი საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყოლოდა სამართლებრივი შედეგი. ამავე მუხლის "ზ" ქვეპუნქტისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის თანახმად, ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელთან დაკავშირებითაც გამოცემული იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება, უფლებამოსილი იყო, აღედგინა სარჩელი იმ ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, რომლის მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ გამოცემული სადავო აქტები და ამავე სამსახურის ქმედება პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელეს, როგორც მემკვიდრის კანონიერ ინტერესს, მიეღო საკუთრების უფლება აღნიშნულ სახლთმფლობელობაზე. ასევე, თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურმა წერილობით აღიარა, რომ არ ჰქონდა საკუთარი ინიციატივით წილობრივი დანაწილების უფლება. ამასთან, სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომელსაც ეყრდნობოდა გასაჩივრებული აქტები, ბათილად არის ცნობილი ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ასევე ე. მ-ოვამ (ე. მ-ძემ), რომელმაც მოითხოვა თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 5 ივლისის განჩინების, 2005 წლის 11 აპრილის განჩინების, 2005 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ბ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება პირველი ინსტანციის სასამართლოში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2005 წლის 16 ივნისის განჩინებით ი. ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დატოვებულ იქნა განუხილველად, რაც მან კერძო საჩივრით გაასაჩივრა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა ი. ბ-შვილის კერძო საჩივარი; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2005 წლის 16 ივნისისა და 8 ივლისის განჩინებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 29 იანვრის განჩინებით მოპასუხე - ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის უფლებამონაცვლედ დადგინდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე ი. ბ-შვილი ჩაბმულ იქნა მესამე პირად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ე. მ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ი. ბ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით სააპელაციო სასამართლომ მიიღო ახალი გადაწყვეტილება; ე. მ-ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურმა 2001 წლის 21 ივნისს დაამზადა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების (მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში, რომლის 1/2 ირიცხებოდა პ. მ-ოვზე, ხოლო 1/2 - მ. ვ-იანზე) საინვენტარიზაციო გეგმის ასლი. ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 25 ივნისის #12-884 წერილით ნაძალადევის რაიონის ადვოკატურის გამგეს მის მიმართვაზე ეცნობა, რომ ... ქ. #95-ში მდებარე სახლის 1/2 ირიცხებოდა პ. მ-ოვზე, 1/2 კი - მ. ვ-იანზე. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ცნობა-დახასიათება სანოტარო ბიუროში წარსადგენად მიეცა მ. ვ-იანს თავისი წილის გასაფორმებლად, ვინაიდან თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე სახლთმფლობელობა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოქალაქეებზე: ვ-იანი მ. პ-ს ძე - წილობრივი მონაწილეობა და ბინის ტექნიკური დახასიათება: 1/2; მ-ოვი პ. მ-ს ძე - წილობრივი მონაწილეობა და ბინის ტექნიკური დახასიათება: 1/2; 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ფორმა #6 ამოწერილ იქნა სარეგისტრაციო წიგნიდან. სახლი აღირიცხა 1961 წელს.

2001 წლის 10 აგვისტოს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობის თანახმად, 172 წელს გარდაცვლილი პ. მ-ოვის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი - ე. მ-ოვა, მცხოვრები ... ქ. #95-ში. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი სამკვიდროს დამტოვებელს ეკუთვნოდა თბი-

ლისის ტექნიკური ინჟინერების ბიუროს მიერ 09.08.2001 წელს გაცემული #მ/585 სარეგისტრაციო მოწმობით. #მ/585 ცნობა-დახასიათებით განიმარტა, რომ კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობა რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრში. თბილისის ტექნიკური ინჟინერების ბიუროს 2001 წლის 28 სექტემბრის #მ/585 ცნობა-დახასიათება სანოტარო ბიუროში წარსადგენად მიეცა ე. მ-ოვას მემკვიდრეობის გასაფორმებლად, ვინაიდან თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე სახლ-ლომფლობელობა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოქალაქეებზე: მ-ოვი პ. მ-ს ძე და ვ-იანი მ. პ-ს ძე.

სააპელაციო პალატამ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი და განმარტა, რომ მითითებული კოდექსის 2.1. "დ" მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის, პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 21 ივნისის მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების (მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში, რომლის 1/2 ირიცხებოდა პ. მ-ოვზე, ხოლო 1/2 - მ. ვ-იანზე) საინვენტარიზაციო გეგმის ასლი არ ჩაითვლებოდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. "დ" მუხლით რეგლამენტირებულ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, ვინაიდან კონკრეტული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის ასლის დამზადება არ წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს - სსიპ თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიღებულ გადაწყვეტილებას მოქალაქეთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის წილების გადანაწილების თაობაზე, არამედ აღნიშნული წარმოადგენდა ამ სამსახურში დაცულ, ტექნიკური ხასიათის ინფორმაციის ასლს, რომელიც მოიცავდა ტექნიკური აღრიცხვის, ინვენტარიზაციის, პასპორტიზაციის, საინვენტარიზაციო ნახაზების შედგენასთან დაკავშირებულ ინფორმაციას ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის, საზღვრების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავოდ გამხდარი ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 25 ივნისის #12-884 წერილი ნამალადევის რაიონის ადვოკატურისადმი, სანოტარო ბიუროში წარსადგენი თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ცნობა-დახასიათება და ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვრის #მ/25 წერილი მოქ. ე. მ-ოვასადმი - აგრეთვე არ ჩაითვლებოდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. "დ" მუხლით რეგლამენტირებულ, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, ვინაიდან ისინი ასევე არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს - სსიპ ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიღებულ გადაწყვეტილებას მოქალაქეთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის წილების გადანაწილების თაობაზე და არ იყო ინფორმაციული ხასიათის ცნობები, რომლითაც ნამალადევის რაიონის ადვოკატურას, სანოტარო ბიუროს, ე. მ-ოვას მიეწოდათ მათთან დაცული ინფორმაცია ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე მოქალაქეთა თანასაკუთრებაში არსებული სახლ-ლომფლობელობის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მის მიერ ადმინისტრაციულ აქტებად მიჩნეული, ინფორმაციული ხასიათის დოკუმენტების ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, უსაფუძვლოების გამო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ე. მ-ძემ და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. ამასთან, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც მისი ბათილად ცნობის აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს.

კასატორის მოსაზრებით, გადაწყვეტილება გამოტანილია იმ მოსამართლის მიერ, რომელიც ადრე მონაწილეობდა ამ საქმის განხილვაში. ამდენად, მან საქმე განიხილა მიკერძოებულად, ვინაიდან საკუთარი აზრი გამოთქმული ჰქონდა წინა გადაწყვეტილებაში. სასამართლომ ასევე არსებითად დაარღვია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო და სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა, რამაც არსებითად იმოქმედა გადაწყვეტილების გამოტანაზე. კონკრეტულ შემთხვევაში, ი. ბ-შვილი არასწორად იქნა ჩართული საქმეში მესამე პირად და სასამართლომ მას უკანონოდ მისცა უფლება, მხარეთა კამათის დროს შეეცვალა მოთხოვნა და სწორედ ეს შეცვლილი მოთხოვნა დაუკმაყოფილა. კასატორის აზრით, ი. ბ-შვილს გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები არა-ნაირად არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს. ეს აქტები ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურმა შეადგინა ყალბად, რომლის საფუძველზეც მ. ვ-იანმა აღრიცხვა სახლის 1/2 ნაწილი საკუთრების უფლებით, რის საფუძველზეც სასამართლომ დაადგინა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტი და მ. ვ-იანი ცნო . . . ქ. #95-ში მდებარე სახლის 1/2-ის მესაკუთრედ. ასევე, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის პასუხით ირკვევა, რომ მათ არ გააჩნდათ უფლებამოსილება, თვითნებურად გაეყოთ (დაედგინათ) წილები, შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საქართველოს უზენაეს სასამართლოში ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ საკითხებზე 2006 წლის 19 თებერვალს, 2 აპრილს, 2007 წლის 21 ივლისსა და 7 ოქტომბერს შემდგარ მოსამართლეთა შეხვედრებზე ჩამოყალიბდა რეკომენდაციები, მათ შორის, რეკომენდაცია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად ამა თუ იმ უწყების მიერ გაცემული დოკუმენტის ჩათვლის თაობაზე. რეკომენდაციაში აღნიშნულია, რომ ზაკ-ის 2.1. "დ" მუხლი ადმინისტრაციულ აქტად ასევე ასახელებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულ ან დადასტურებულ დოკუმენტს, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. რეკომენდაციაში ნათქვამია, რომ სასამართლოს მიერ იმის გასარკვევად, მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულია, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თუ ამ ორგანოს მიერ გაცემულ ინფორმაციას, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმას, გააჩნია თუ არა ცნობის მომთხოვნ პირს ინტერესი, მიიღოს ისეთი ცნობა, რომლითაც ადმინისტრაციული ორგანო აღიარებს მის უფლებას. თუ პირს გააჩნია ასეთი ინტერესი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი ვერ ჩაითვლება ინფორმაციის გაცემად და იგი მიჩნეულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა ეწინააღმდეგება ერთგვაროვან სასამართლო პრაქტიკას და საკასაციო საჩივრის განხილვა მნიშვნელოვანია იმისათვის, რომ საკითხის ირგვლივ ჩამოყალიბდეს ერთიანი მიდგომა.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ წერილობით მოსაზრებაში ი. ბ-შვილის წარმომადგენელმა ი. ბ-მემ განმარტა, რომ ე. მ-ძის საკასაციო საჩივარი არ ექვემდებარებოდა დასაშვებად ცნობას, ხოლო სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება გამოიტანა საპროცესო ნორმების დარღვევის გარეშე.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 25 მაისის განჩინებით ე. მ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. "გ" პუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის - თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა არ ცნო საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

საკასაციო სასამართლომ სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეებს შესთავაზა მორიგება, რაც მიღწეულ ვერ იქნა. ამდენად, საქმის განხილვა გადაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ე. მ-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდადარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დაურღვევია სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; სასამართლომ სწორად განმარტა კანონი; საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა; სწორი შეფასება მიეცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ე. მ-ძეს არ წარმოუდგენია დამატებითი და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2. მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემო-

ბებს, კერძოდ, თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურმა 2001 წლის 21 ივნისს დაამზადა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების (მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში, რომლის 1/2 ირიცხებოდა პ. მ-ოვზე, ხოლო 1/2 - მ. ვ-იანზე) საინვენტარიზაციო გეგმის ასლი. ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 25 ივნისის #12-884 წერილით ნაძალადევის რაიონის ადვოკატურის გამგეს მის მიმართვაზე ეცნობა, რომ ... ქ. #95-ში მდებარე სახლის 1/2 ირიცხებოდა პ. მ-ოვზე, 1/2 კი - მ. ვ-იანზე. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ცნობა-დახასიათება სანოტარო ბიუროში წარსადგენად მიეცა მ. ვ-იანს თავისი წილის გასაფორმებლად, ვინაიდან თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე სახლთმფლობელობა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოქალაქეებზე: ვ-იანი მ. პ-ს ძე - წილობრივი მონაწილეობა და ბინის ტექნიკური დახასიათება: 1/2; მ-ოვი პ. მ-ს ძე - წილობრივი მონაწილეობა და ბინის ტექნიკური დახასიათება: 1/2; 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ფორმა #6 ამოწერილ იქნა სარეგისტრაციო წიგნიდან. სახლი აღრიცხა 1961 წელს.

2001 წლის 10 აგვისტოს გაცემული კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობის მიხედვით, 1972 წელს გარდაცვლილი პ. მ-ოვის მემკვიდრედ ცნობილ იქნა მისი შვილი ე. მ-ოვა, მცხოვრები ... ქ. #95-ში. აღნიშნული საცხოვრებელი სახლი სამკვიდროს დამტოვებელს ეკუთვნოდა თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მიერ 09.08.2001 წელს გაცემული #მ/585 სარეგისტრაციო მოწმობით. #მ/585 ცნობა-დახასიათებით განიმარტა, რომ კანონისმიერი მემკვიდრეობის მოწმობა რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო საჯარო რეესტრში. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს 2001 წლის 28 სექტემბრის #მ/585 ცნობა-დახასიათება სანოტარო ბიუროში წარსადგენად მიეცა ე. მ-ოვას მემკვიდრეობის გასაფორმებლად მასზე, რომ თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე სახლთმფლობელობა ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მასალებში პირადი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო მოქალაქეებზე: მ-ოვი პ. მ-ს ძე და ვ-იანი მ. პ-ს ძე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" კანონით დადგენილი იყო უძრავი ქონების მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი, კერძოდ, კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო ფურცელი დგებოდა თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთსა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, ასევე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა მოცემული იყო ცალკე კადასტრულ რუკაზე). კანონის 2.5. მუხლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიაზე სახელმწიფო რეგისტრაცია ხდებოდა საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერის ერთიანი სისტემის მიხედვით, ხოლო 66-ე მუხლის შესაბამისად, მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია რეგისტრატურაში ხდებოდა. დგებოდა და ინახებოდა გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები, ასევე საკუთრების უფლების გადასავლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხებოდა უფლებას მიწასა და უძრავ ქონებაზე.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება ჩამოაყალიბა სადავო აქტებთან დაკავშირებით და იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების (მდებარე, თბილისში, ... ქ. #95-ში) 2001 წლის 21 ივნისს დამზადებული საინვენტარიზაციო გეგმის ასლი, არ წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. "დ" მუხლით რეგლამენტირებულ, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც, ასეთად მიიჩნევა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმის ასლის დამზადება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს - სსიპ თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მიღებულ გადაწყვეტილებას მოქალაქეთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის წილების გადანაწილების თაობაზე, არამედ აღნიშნული განეკუთვნება ამ სამსახურში დაცული ტექნიკური ხასიათის ინფორმაციას და მოიცავს ტექნიკური აღრიცხვის, ინვენტარიზაციის, პასპორტიზაციის, საინვენტარიზაციო ნახაზების შედგენასთან დაკავშირებულ ინფორმაციას ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ.



საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ სადავოდ გამ-  
ხდარი, ქ. თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 25 ივნისის #12-884  
წერილი ნამალადევის რაიონის ადვოკატურისადმი, სანოტარო ბიუროში წარსადგენი, თბილისის  
ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2001 წლის 28 სექტემბრის #3-285 ცნობა-დახასიათება და ქ.  
თბილისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის 2004 წლის 22 იანვრის #მ/25 წერილი მოქ.  
ე. მ-ოვასადმი - აგრეთვე არ განეკუთვნება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. "დ"  
მუხლით რეგლამენტირებულ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლო-  
ბის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამდენადაც  
მითითებული დოკუმენტები ასევე არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციული  
წარმოების პროცესში მიღებულ გადაწყვეტილებას მოქალაქეთა თანასაკუთრებაში არსებული საცხოვ-  
რებელი სახლის წილების გადანაწილების თაობაზე, არამედ ისინი განეკუთვნება ინფორმირებული  
ხასიათის ცნობებს, რომლითაც ნამალადევის რაიონის ადვოკატურას, სანოტარო ბიუროს, ე. მ-  
ოვას ეცნობათ ადმინისტრაციულ ორგანოში დაცული ინფორმაცია ქ. თბილისში, ... ქ. #95-ში  
მდებარე მოქალაქეთა თანასაკუთრებაში არსებული სახლთმფლობელობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ ი. ბ-შვილი არის არასათანადო  
მხარეს, რამდენადაც ი. ბ-შვილი წარმოადგენს ქალაქ თბილისში, ... ქუჩა #95-ში მდებარე სახ-  
ლთმფლობელობის წილის მესაკუთრეს. ამდენად, ის წარმოადგენს იმ დაინტერესებულ საპროცესო  
სუბიექტს, რომელსაც უფლება ჰქონდა, სსსკ-ის 422-ე მუხლის საფუძველზე მიემართა სასამარ-  
თლოსათვის განცხადებით და მოეთხოვა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 2004  
წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საქმის წარმოების განახლება. ამდე-  
ნად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს ი. ბ-შვილის არასათანადო მხარედ  
მიჩნევასთან დაკავშირებით, მისი იურიდიული დაუსაბუთებლობის გამო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკა-  
საციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კა-  
ნონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს ე. მ-  
ძის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვე-  
ტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის  
1.2 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. ე. მ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალა-  
ტის 2008 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### 3. მიწით სარგებლობის წესი

#### მიწის ნაკვეთით დროებითი სარგებლობის წესი

##### განჩინება

#ბს-1132-1094(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:

ქალაქ თბილისის მერიამ 2007 წლის ივლისში სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის სა-ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური-სა და ც. ბ-შვილის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე, ... #2 (მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #1/17/1/65/12), რომლებიც ადასტურებდა ც. ბ-შვილის საკუთრების უფლებას მი-თითებულ ქონებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერი მიწაზე, მდებარე თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე, ... #2 (სარეგისტრაციო #1/17/1/65/12), რომელიც ადასტურებდა ც. ბ-შვილის საკუთრების უფლებას მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ძალაში შესვლის დღიდან.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის მერიის სარჩელი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის, მდებარე თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე, ... #2 მიწის სარეგისტრაციო ნომერი 31/17/1/65/12, რომელიც ადასტურებს ც. ბ-შვილის საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე ფართით - 737 კვ.მ. საფუძვლიანია, ვინაიდან მითითებული ჩანაწერი ეწინააღმდეგება მისი განხორციელების დროისათვის მოქმედ "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის "დ" ქვეპუნქტს. სასამართლომ ჩათვალა, რომ მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელ ასოციაციას ამ კანონის შესაბამისად არ გააჩნდა, რადგან მის მიერ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 17 ივნისის #12.137.791 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად არ გაფორმებულა მიწის ნაკვეთის მოვლა პატრონობისა და სარგებლობაზე ხელშეკრულება; ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ ც. ბ-შვილს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში არ გადასცემია.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ც. ბ-შვილმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 10 ივლისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 9 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელი ასოციაცია ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, რიყის #2 შენობის მესაკუთრედ. საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელ ასოციაციასა და ც. ბ-შვილს შორის 1997 წლის 13 მარტს გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ... #2 მდებარე არასაცხოვრებელი 268 კვ.მ და არა მიწის ნაკვეთი, რადგან ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმებისათვის ჟურნალისტთა ასოციაცია იყო მხოლოდ შენობის და არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, შესაბამისად ც. ბ-შვილის საკუთრების უფლება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადავიდა მხოლოდ შენობის ნაწილზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლთან მიმართებით და აღნიშნა, რომ მითითებული ნორმა ეხება ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებულ იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული. სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... #2-ში აღრიცხული უძრავი ქონება შენობა-ნაგებობის სახით აღარ არსებობს, რის გამოც ჩათვალა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად სადავო მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად ვერ განიხილება შენობა-ნაგებობა.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ც. ბ-შვილმა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მთელი რიგი დოკუმენტებით დადასტურებულია ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ გაუშვა როგორც გასაჩივრების ერთვიანი, ასევე ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადები.

საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ იმ პირობებში, როდესაც არ დამდგარა საჯარო რეესტრის ჩანაწერების იურიდიული საფუძვლის ბათილად ცნობის, გაუქმების ან სიყალბის საკითხი, მისი ბათილად ცნობა ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული.

კასატორის აზრით, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლომ არ გამოიყენა "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონი, ასევე, არ გამოიყენა და არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაბუთებულობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ ც. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 10 ივლისის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, ქალაქ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 11 მარტის #278 განკარგულების შესაბამისად, დაკმაყოფილდა საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელი ასოციაციის თხოვნა და ახალციხის რაისაბჭოს აღმასკომის თანხმობის გათვალისწინებით ნება დაერთო ასოციაციას დროებით განთავსებულიყო რიყის ტერიტორიაზე ახალციხის რაიონის მიერ აგებულ პავილიონში. ქ. თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1996 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელი ასოციაცია ცნობილ იქნა ქ. თბილისში, რიყის #2 შენობის მესაკუთრედ. საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელ ასოციაციასა და ც. ბ-შვილს შორის 1997 წლის 13 მარტს გაფორმებულ იქნა ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ... #2 მდებარე 268 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი, ხოლო ც. ბ-შვილის სახელზე საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, რიყის ტერიტორიაზე, ... #2, 737 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობაზე, ფართობით 206, 21 კვ.მ. რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში 2002 წლის 1 აპრილს; სადავო საჯარო რეესტრის ჩანაწერს საფუძვლად დაედო "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონი, სანოტარო წესით 1997 წლის 13 მარტს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულება და ქ. თბილისის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მიერ 2002 წლის 18 მარტს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა.

"ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი განსაზღვრავს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ჩამონათვალს, რომელზეც ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება, აღნიშნული მუხლის "დ" ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება დროებითი სარგებლობის უფლებით გამოყოფილ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ან მმართველობის ორგანოების მოთხოვნისთანავე მოყვანილ უნდა იქნეს პირვანდელ მდგომარეობაში და რაც აღნიშნულია მიწათსარგებლობის უფლების დამატურებელ საბუთში. ამიტომ ამ ნორმასთან მიმართებაში საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1997 წლის 17 ივნისის 12.137.791 დადგენილების მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1990 წლის #278 განკარგულებით ახალციხის პავილიონი იჯარით გადაეცა საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელ ასოციაციას, რომელსაც ამავე დადგენილების მე-6 პუნქტის შესაბამისად ფუნქციონირების ვადად განესაზღვრა "რიყის" ტერიტორიის ქალაქმშენებლობითი გადაწყვეტილების

რეალიზების ვადა; ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, აღნიშნული დადგენილების შინაარსი მიუთითებს იმაზე, რომ საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელ ასოციაციას პავილიონი გადაცემული ჰქონდა დროებით სარგებლობაში.

საკასაციო სასამართლო საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ანალიზისა და მითითებული ნორმატიული აქტის საფუძველზე, დასაბუთებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ 1997 წლის 13 მარტს საქართველოს ჟურნალისტთა დამოუკიდებელ ასოციაციასა და ც. ბ-შვილს შორის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ... #2 მდებარე 268 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი და არა 737 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი; ხოლო ც. ბ-შვილს მიწაზე საკუთრების უფლება არ მოუპოვებია ზემოაღნიშნული კანონით დადგენილი წესით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ სასამართლოში სარჩელი შეიტანა სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი, რომლის უფლებებსა და ინტერესებს პირდაპირ და უშუალოდ შეეხო საჯარო რეესტრის ჩანაწერი, წარმოადგენს თბილისის მერია, რომლისთვისაც ცნობილი გახდა, რომ საჯარო რეესტრში ც. ბ-შვილის სახელზე საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, რიყის ტერიტორია, ... #2, 737 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით ქ. თბილისის პროკურატურის საგამომიებო ნაწილის პროკურორის ჯ. მ-შვილის 2007 წლის 19 ივლისის #01/18-6/1-13/1609 წერილით, რომელიც თბილისის მერიაში წარდგენილ იქნა 2007 წლის 19 ივლისს (თბილისის მერიის კანცელარიაში გატარდა ნომრით 06/9308). ამიტომ საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე 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 ც. ბ-შვილის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ც. ბ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 10 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## იჯარის ხელშეკრულება

### განჩინება

#ბს-866-833 (კ-08)

4 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

პ. სილაგაძე,

ნ. სხირტლაძე

**დავის საგანი:** იჯარის ხელშეკრულების დადების დავალდებულება და საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდის დაკისრება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ 2003 წლის 10 აპრილს სარჩელი ადმრა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე შპს "ასკანას" მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის დავალდებულება შპს "ასკანასთან" სახელმწიფო მიწით სარგებლობის შესახებ იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება და გადაუხდელი საიჯარო ქირის - 277,200 ლარის დაკისრება.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 1 აგვისტოს განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნენ საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო, ოზურგეთის რაიონის მიწის მართვისა (ამჟამად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური) და ქონების მართვის სამმართველოები (ამჟამად ოზურგეთის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველო).

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ოზურგეთის რაიონის გამგეობის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - შპს "ასკანას" მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა, ნაცვლად 277200 ლარისა, 2000 წლის ოქტომბრიდან 2002 წლის ჩათვლით საიჯარო ქირის, 128700 ლარის გადახდა; შპს "ასკანას" ასევე დაევალა მოსარჩელესთან მიწის მინაკუთვანის სარგებლობისათვის საიჯარო ხელშეკრულების დადება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს "ასკანამ". ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ წარადგინა შეგებებული სააპელაციო საჩივარი.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 4 ივნისის განჩინებით შპს "ასკანას" და ოზურგეთის რაიონის გამგეობის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ და შპს "ასკანამ".

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 10 მარტის განჩინებით საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - გაუქმდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 4 ივნისის განჩინება და საქმე არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს 2005 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით შპს "ასკანას" სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; ოზურგეთის რაიონის გამგეობის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ოზურგეთის რაიონის გამგეობის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2006 წლის 6 ივნისის განჩინებით ოზურგეთის რაიონის გამგეობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 15 დეკემბრის განჩინებით შპს "ასკანას" სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ასევე არ დაკმაყოფილდა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შეგებებული სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს შპს "ასკანამ" და ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით შპს "ასკანას" საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2006 წლის 15 დეკემბრის განჩინება ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილებით შპს "ასკანას" სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა - გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება; ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა ჩათვალა, რომ შპს "ასკანა" სახელმწიფო რეგისტრაციაში გატარდა 1997 წლის 19 დეკემბერს ოზურგეთის რაიონის სასამართლოს მიერ და მისი დამფუძნებელი 100%-იანი წილით იყო სახელმწიფო, ქონების მართვის სამინისტროს სახით. 1997 წლის 26 დეკემბერს შპს "ასკანას" მიეცა წიაღით სარგებლობის ლიცენზია, რომლითაც მიწის მინაკუთვნი განისაზღვრა 97 ჰა-თი, მიწით სარგებლობის საფუძვლად მითითებულია საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1952 წლის სექტემბრის №2430 და 1978 წლის 11 აგვისტოს #17 დადგენილება. ბერძნულმა კომპანიამ სს "შილვერ&ბარეტ ორეს მინინგ ჩო.შ.ა-მ" შეისყიდა შპს "ასკანაში" სახელმწიფოს წილი, აღნიშნულზე 1998 წლის 20 მარტს გაფორმდა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება 20 წლის ვადით. ხელშეკრულების საგანი იყო 1997 წლის 19 დეკემბერს ოზურგეთის სასამართლოს მიერ რეგისტრირებული შპს "ასკანას" სახელმწიფო წილი 97,7%. სასამართლომ ჩათვალა, რომ აღნიშნულით შეიცვალა საწარმოს მხოლოდ დამფუძნებელი პარტნიორი, რაც გავლენას ვერ იქონიებდა შპს "ასკანაზე" გაცემულ ლიცენზიის მოქმედებაზე. 2000 წელს ცვლილება შევიდა შპს "ასკანაზე" 1997 წლის 26 დეკემბერს გაცემულ ლიცენზიაში და მიწის მინაკუთვნი შემცირდა 34,8 ჰა-მდე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ლიცენზიის საფუძვლად მითითებული მინისტრთა საბჭოს დადგენილებები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებასთან დაკავშირებით ძალადაკარგულად არ გამოცხადებულა, ასევე ძალადაკარგულად არ გამოცხადებულა იგი სხვა რაიმე აქტით.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად გამოიყენა წიაღის "შესახებ" კანონის მე-2-3; მე-6; მე-8-9; 34-ე მუხლები.

სასამართლომ ასევე დადგინდა ჩათვალა, რომ შპს "ასკანას" წიაღით სარგებლობისათვის ეკისრება გადასახადი სახელმწიფო ბიუჯეტში სასარგებლო წიაღისეულიდან გამოსაშვები პროდუქციის ჯამური საბაზრო ღირებულების 2% ყოველთვიურად. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ წიაღით მოსარგებლე არ არის ვალდებული ლიცენზიით გადაცემული მიწის ნაკვეთის სარგებლობასთან დაკავშირებით დამატებით გააფორმოს საიჯარო ხელშეკრულება და გადაიხადოს საიჯარო ქირა. სააპელაციო სასამართლომ იქვე მიუთითა, ლიცენზიის კანონიერება მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ შპს "ასკანაზე" ლიცენზიის გაცემის დროისათვის მოქმედი რედაქციით "წიაღის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლი ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებდა, რომ მიწის მინაკუთვნი ავტომატურად გაიცემოდა ლიცენზიასთან ერთად. ტერმინი "ავტომატურად გაცემა" გამორიცხავს რომელიმე ორგანოს თანხმობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გადაცემას, მაშინ, როცა აღნიშნული ორგანო სადავოდ არ ხდის თვით ლიცენზიის, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებას.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის პრეტენზია შპს "ასკანას" მიმართ საიჯარო ხელშეკრულების დადებისა და საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდევინების შესახებ საფუძველს მოკლებულია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ.

კასატორმა აღნიშნა, რომ წიაღით სარგებლობისას მიწის მინაკუთვნი სარგებლობისათვის საზღაურის გადახდა და აღნიშნული საკითხის სწორად გადაწყვეტა მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი

პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის. მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ სამჯერ იქნა მიღებული სხვადასხვა გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები სამჯერ იქნა გაუქმებული საკასაციო სასამართლოს მიერ. კასატორს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ სრულყოფილად არ იქნა მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რის გამოც სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით და-

უსაბუთებელია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1952 წლის სექტემბრის #2450 და 1978 წლის 11 აგვისტოს #517 დადგენილებებით საწარმოო გაერთიანება "საქსამთოქიმიას" გამოეყო 58 ჰა მიწის ნაკვეთი კარიერის მოსაწყობად. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა, რომ შპს "ასკანა" დაფუძნებულ იქნა 1997 წელს და მისი დამფუძნებელი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, მაგრამ შეგნებულად გვერდი აუარა ემსჯელა იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, თუ რა კავშირი ქონდა შპს "ასკანას" საწარმოო გაერთიანება "საქსამთოქიმიასთან": არ გამოუკვლევია იყო თუ არა სამართალმემკვიდრე, თუმცა სამართალმემკვიდრე რომ არ ყოფილა ცალსახაა. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1506 მუხლის მე-2 ნაწილი, როცა თავის გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1952 და 1978 წლის დადგენილებები სამოქალაქო კოდექსს ძალადაკარგულად არ გამოუცხადებია, მაშინ როცა შპს "ასკანამ" წიაღით სარგებლობის უფლება მიიღო 1997 წლის 26 დეკემბერს. აღნიშნული დროისათვის მოქმედებდა ნორმატიული აქტები, რომლებიც არეგულირებდა მიწით სარგებლობის წესებს.

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მიაჩნია, რომ შპს "ასკანა", ისე როგორც ბერძნული ფირმა მიწის მინაკუთვნიტ სარგებლობს კანონიერი საფუძვლის გარეშე, რადგან ლიცენზიის გაცემისას მიწის მინაკუთვნის, გამოყოფის და სარგებლობის პირობები არ იყო შეთანხმებული მიწის მესაკუთრესთან - ოზურგეთის რაიონის გამგეობასთან. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა "წიაღის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი. კასატორი განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს არა წიაღით სარგებლობა და წიაღის უბანი, რომლის ფარგლებშიც წიაღით მოსარგებლეს ეძლევა წიაღით სარგებლობის უფლება, არამედ მიწის მინაკუთვნი, რომელიც უწესდება წიაღით სარგებლობის ობიექტებს და გამოყოფა წიაღით სარგებლობის უზრუნველსაყოფად.

კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა აგრეთვე "წიაღის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-8 მუხლი. კასატორს არასწორად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, თითქოს მუნიციპალიტეტის გამგეობა არ იყო სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე. კასატორი მიუთითებს, რომ იგი ითხოვს მიწის მინაკუთვნის სარგებლობისათვის საზღაურის გადახდას და არა იმ მიწის ნაკვეთისათვის, რომელიც წარმოადგენს წიაღის უბანს. სადავო მიწა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია, რომლის განკარგვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვისა და "იჯარის შესახებ" მოქმედი კანონებით დელეგირებული გახლდათ ოზურგეთის რაიონის გამგეობაზე. წიაღის სარგებლობისათვის მიწის მინაკუთვნის სარგებლობის პირობებს განსაზღვრავს რაიონის გამგეობა ლიცენზიის მაძიებელთან დადებული ხელშეკრულებით ("წიაღის შესახებ" კანონის მე-18 მუხლი, ლიცენზიის ფორმა 1 მუხლი).

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაბუთებულობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ, რომ შპს "ასკანა" სახელმწიფო რეგისტრაციაში გატარდა 1997 წლის 19 დეკემბერს ოზურგეთის რაიონის სასამართლოს მიერ და მისი დამფუძნებელი 100%-იანი წილით იყო სახელმწიფო, ქონების მართვის სამინისტროს სახით. შპს "ასკანას" 1997 წლის 26 დეკემბერს მიეცა წიაღით სარგებლობის ლიცენზია, რომლითაც მას მიეცა უფლება ბენტონიტური თიხების მოპოვებაზე და გადამუშავებაზე ოზურგეთის რაიონ სოფელ მთისპირეთის ტერიტორიაზე. ამ ლიცენზიით განისაზღვრა წიაღით სარგებლობასთან დაკავშირებული მიწის მინაკუთვნი ფართობი 34,8 ჰა-ით. წიაღით სარგებლობის საფუძვლად მითითებულია საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1952 წლის სექტემბრის #2450 და 1978 წლის #517 დადგენილებები; ხოლო ლიცენზიის მოქმედების ვადა განსაზღვრულია 20 წლის ვადით - 2017 წლის 26 დეკემბრამდე.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ოზურგეთის რაიონულ სამმართველოსა და საბერძნეთის რესპუბლიკაში რეგისტრირებულ სს "შილვერ&ბარეტე ორეს მინინგ ჩო.შ.ა-ს" შორის 1998 წლის 20 მარტს დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც ბერძნულმა კომპანიამ შეიძინა შპს "ასკანაში" სახელმწიფოს წილი 97,7%. სააპელაციო პალატამ სწორად ჩათვალა, რომ აღნიშნულით შეიცვალა საწარმოს მხოლოდ დამფუძნებელი პარტნიორი, რაც გავლენას ვერ იქონიებდა შპს "ასკანაზე" გაცემულ ლიცენზიის მოქმედებაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ "წიადის შესახებ" კანონი წარმოადგენს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელ სპეციალურ

კანონს, რომელიც განსაზღვრავს წიადით სარგებლობისათვის დაწესებული მიწის მინაკუთვნის გამოყოფის და მისით სარგებლობის წესსა და პროცედურას. "წიადის შესახებ" საქართველოს კანონის (შპს "ასკანაზე" წიადით სარგებლობის ლიცენზიის გაცემის მომენტისათვის ე.ი. 1997 წლის 26 დეკემბრისათვის მოქმედი რედაქციის) მე-8 მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულია, რომ სახელმწიფო საკუთრების მიწებზე განთავსებულ წიადით სარგებლობის ობიექტებს წიადით სარგებლობის სახეობათა მიხედვით უწესდებათ მიწის მინაკუთვნი, რომელიც გამოიყოფა წიადით სარგებლობის უზრუნველყოფის მიზნით. მისი ზომები განისაზღვრება კონკრეტული გეოლოგიური და სამთოტექნიკური პირობების გათვალისწინებით და შეიტანება წიადის სახელმწიფო ფონდში. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კი მიწის მინაკუთვნი წარმოადგენს წიადით სარგებლობის ლიცენზიის განუყოფელ შემადგენელ ნაწილს და ავტომატურად გაიცემა წიადით სარგებლობის ლიცენზიასთან ერთად. ზემოაღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში ლიცენზიით განსაზღვრული მიწის მინაკუთვნი ლიცენზიის განუყოფელ ნაწილად უნდა იქნეს განხილული, ლიცენზია კი ამ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის საფუძველს წარმოადგენდა, რის გამოც ცალკე დამოუკიდებელი იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებას ასეთი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის კანონი არ ითვალისწინებდა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1978 წლის #517 დადგენილების საფუძველზე გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დღეისათვის ლიცენზიაა გაცემული შპს "ასკანას" სახელზე, შეტანილი იქნა წიადის სახელმწიფო ფონდში, რომელიც გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტრომ თავისი კომპენტეციის ფარგლებში ლიცენზიის გაცემის გზით დაუმაგრა შპს "ასკანას". დადგენილია, რომ შპს "ასკანას" წიადით სარგებლობისათვის ეკისრება გადასახადი სახელმწიფო ბიუჯეტში სასარგებლო წიადისეულიდან გამოსაშვები პროდუქციის ჯამური საბაზრო ღირებულების 2% ყოველთვიურად.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თავად ლიცენზიის გაცემის ფაქტს ოზურგეთის რაიონის გამგეობა უკანონოდ არ მიიჩნევს და არ მოითხოვს ლიცენზიის, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო დასაბუთებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის პრეტენზია შპს "ასკანას" მიმართ საიჯარო ხელშეკრულების დადებისა და საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდევინების შესახებ უსაფუძველოა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე 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 და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 5 მაისის გადაწყვეტილება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.



## მიწის ნაკვეთით სარგებლობა - საგადასახადო ვალდებულების საფუძველი

### განჩინება

#ბს-964-928 (კ-08)

8 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა და უკანონოდ დარიცხული თანხის ჩამოწერა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

დ. დ-შვილმა 2006 წლის თებერვალში სარჩელით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე გორის საგადასახადო ინსპექციის მიმართ და მოითხოვა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა და არასწორად დარიცხული თანხის ჩამოწერა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით დ. დ-შვილის სარჩელი გორის საგადასახადო ინსპექციის მიმართ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი გორის საგადასახადო ინსპექციის მიერ დ. დ-შვილისათვის წარდგენილი 2005 წლის 26 დეკემბრის #106 შეტყობინება; დაევალა გორის საგადასახადო ინსპექციას კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად გადაეანგარიშა დ. დ-შვილის საგადასახადო დავალიანება 2004 წლის 3 მაისიდან 4,53ა მიწის ნაკვეთზე საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ და გონივრულ ვადაში გამოეცა ადმინისტრაციული აქტი დ. დ-შვილზე დავალიანების გადასახდელად დარიცხვის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დ. დ-შვილმა 2001 წელს მიმართა გორის რაიონის გამგეობას და ითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7 ჰა მიწის იჯარით გადაცემა, მაგრამ რადგან თავისუფალი მიწა არ აღმოჩნდა, ხელშეკრულება მიწის გამოყოფის შესახებ არ დადებულა. მოგვიანებით დ. დ-შვილის მოთხოვნა გორის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 12 მარტის დადგენილებით დაკმაყოფილდა და შესაბამისად, აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე მოსარჩელესა და გორის რაიონის გამგეობის სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამმართველოს შორის 2004 წლის 5 აპრილს 49 წლის ვადით დაიდო ხელშეკრულება სასოფლო-სამეურნეო მიწის, საერთო ფართობით 7,05 ჰა-ს, იჯარით გადაცემის შესახებ.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გორის საგადასახადო ინსპექციის მიერ დ. დ-შვილისათვის გაგზავნილი 2005 წლის 26 დეკემბრის #106 შეტყობინებაში, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-80 მუხლის შესაბამისად არ არის აღნიშნული მოთხოვნის წარდგენის საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს - გორის საგადასახადო ინსპექციის დისკრეციულ უფლებამოსილებას, ამიტომ აღნიშნულზე გორის საგადასახადო ინსპექციამ გონივრულ ვადაში უნდა გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტი, რომლის შესაბამისად დ. დ-შვილს გადასახდელად დაერიცხება მიწის გადასახადი 2004 წლის 3 მაისიდან 4,5 ჰა მიწის ფართობზე, რაც გადაანგარიშებული იქნება კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის რეგიონალურმა ცენტრმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 14 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექცია) და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 152-ე მუხლის თანახმად მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ადგილობრივი ორგანოები საანგარიშო წლის პირველი მარტისათვის წარუდგენენ საგადასახადო ორგანოებს გადამხდელთა სიებს მიწის ფართობისა და გადასახადის განაკვეთის ჩვენებით; გორის საგადასახადო ინსპექციაში 2003 წლის 26 თებერვლის #62, 2004 წლის 2 მარტის #78 და 2005 წლის 1 ივნისის #716 წერილების საფუძველზე წარდგენილი სიების მიხედვით დ. დ-შვილი ფლობს 7 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, რის მიხედვითაც საგადასახადო ინსპექციამ დ. დ-

შვილს დაარიცხა მოცემული მიწის გადასახადი. კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არასწორად დაავალა გორის რეგიონალურ ცენტრს (საგადასახადო ინსპექციას) გაეანგარიშებინა მიწის ფართობზე საიჯარო ქირის გადასახადი და გონივრულ ვადაში გამოეცა ადმინისტრაციული აქტი, რითაც დაარღვია საგადასახადო კოდექსის 273-ე მუხლის მე-7 და 274-ე მუხლის მე-10 ნაწილის მოთხოვნები. კასატორი თვლის, რომ ამ მუხლების შესაბამისად სასამართლოს გაანგარიშება უნდა დევალდებინა არა საგადასახადო ორგანოსათვის, არამედ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურისათვის.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რეგიონალური ცენტრის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 14 მაისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, დ. დ-შვილს და გორის რაიონის გამგეობის სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამმართველოს შორის 2004 წლის 3 მაისს 49 წლის ვადით დაიდო ხელშეკრულება სასოფლო-სამეურნეო მიწის, საერთო ფართობით 7,05 ჰა-ს, იჯარით გადაცემის შესახებ გორის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 12 მარტის #22 დადგენილების საფუძველზე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია კანონიერად 2004 წლის 3 მაისიდან 4,5 ჰა მიწის ფართობზე საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ დ. დ-შვილის საგადასახადო დავალიანების გადაანგარიშება, რომ არ გამოიკვლია და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, ზემოაღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საგანს მოცემული დავის გადაწყვეტის შემდეგ ისევ 7,05 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს და მასში ცვლილება არ შესულა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ამ საკითხის გარკვევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა მოცემული დავის გადასაწყვეტად, რადგან საგადასახადო ვალდებულების საფუძველს სწორედ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კონკრეტული ფართის მიწის ნაკვეთით სარგებლობა წარმოადგენს. საქმის მასალებით ირკვევა, რომ მოცემულ საქმეში არ არის ჩართული მე-იჯარე გორის რაიონის გამგეობა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია და შეფასება არ მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რითაც დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნა; ამ ნორმის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო პალატის განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე<sup>1</sup>" ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის დარღვევით მიღებულად უნდა ჩაითვალოს.

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რეგიონალური ცენტრის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 14 მაისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### 4. მიწის დაკანონება

##### მიწის ნაკვეთის გადაცემის კანონიერება

###### განჩინება

#ბს-843-811(2კ-08) 18 მარტი, 2009 წ., ქ. თბილისი  
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ  
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე, (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. ქადაგიძე,  
ლ. მურუსიძე

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

###### აღწერილობითი ნაწილი:

ა. ბ-მემ 07.11.06წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიის მიმართ, რომლითაც ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. #285 დადგენილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერიის 13.05.98წ. #173 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა მისი აწ გარდაცვლილი მამის - რ. ბ-მის თხოვნა და ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში ... ფაბრიკის მშენებარე ობიექტის ტერიტორიიდან გამოეყო 800მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი სტაციონალური მინი ავტოგასამართი სადგურის მოსაწყობად. ქ. ბათუმის მერიის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილებით შეტანილ იქნა ცვლილება ქ. ბათუმის მერიის 13.05.98წ. #173 გადაწყვეტილებაში, რ. ბ-მეს მშენებარე მინი ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ დამატებით გამოეყო მიწის ნაკვეთი ღია ავტოსადგომისა და ოფისის ასაშენებლად და მთლიანობაში დაუმარგა 3200მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი. ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. #285 დადგენილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილება იმ მოტივით, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ გამოცხადებულა კონკურსი და მისი განკარგვა მოხდა აუქციონის გარეშე. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სადავო ნაკვეთის გამოყოფის შემდეგ გასულია 7 წელი, სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის შესაბამისად ხანდაზმულობის ვადა გასულია. 14.11.06წ. ა. ბ-მემ დააზუსტა სარჩელის საფუძვლები და მიუთითა, რომ ქ. ბათუმის მერიამ ისე მიიღო სადავო გადაწყვეტილება, რომ არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება და არ მიუწვევია ა. ბ-მე მისი ინტერესების დასაცავად.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 22.11.06წ. განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეში, ა. ბ-მის სარჩელისა გამო ქ. ბათუმის მერიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სასკ-ის მე-16.2 მუხლის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაერთო ან. ბ-მე, რომელმაც 25.05.07წ. სარჩელი აღძრა ქ. ბათუმის მერიის მიმართ და მოითხოვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 31.05.07წ. გადაწყვეტილებით ა. და ან. ბ-მეების სარჩელი ქ. ბათუმის მერიის მიმართ ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. #285 დადგენილების, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 31.05.07წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ა. და ან. ბ-მეებმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.05.08წ. გადაწყვეტილებით ა. და ან. ბ-მეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 31.05.07წ. გადაწყვეტილება; ა. და ან. ბ-მეების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის 06.10.06წ. #285 დადგენილება და დაევა ქ. ბათუმის მერიას ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 19.08.99წ. აქტი იყო აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციული აქტი, რომლის ბათილობის უფლებაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ამ აქტის მიმართ. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად დაინტერესებული მხარის კანონიერი

ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციული აქტის ბათილობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. დაინტერესებულ პირებს ა. და ან. ბ-ძეებს ამ აქტის მიმართ გააჩნდათ კანონიერი ნდობა, რადგან იგი გამოცემული იყო სახელმწიფო აღმასრულებელი ორგანოს მიერ და მათ არ შეეძლოთ ევარაუდათ, რომ სახელმწიფო აღმასრულებელი ორგანო - ქ. ბათუმის მერია ამ დროს არაკანონიერად მოქმედებდა. ამასთან, მხარეს კონკრეტულად ამ აქტის საფუძველზე, განხორციელებული აქვს იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, რაც იმაში გამოიხატება, რომ მიმდებარე ტერიტორია, რომელიც არის სადავო, გამოყენებულია ამ ბენზოგასამართი სადგურის გამოყენებისათვის, კერძოდ, იქ დგას ავზები და ა.შ., ტერიტორია ისეა დაკავშირებული იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელზეც დგას ბენზინგასამართი სადგური, რომ ვერ იქნება გამოყენებული სხვა მიზნისათვის, ხოლო ამ ობიექტების დანგრევა კი გამოიწვევს ბენზინგასამართი სადგურის ფუნქციონირების შეწყვეტას, რასაც მოჰყვება დაინტერესებული მხარისათვის ზიანის მიყენება. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის 06.10.06წ. #285 დადგენილების გამოცემისას, რომლითაც ბათილად გამოცხადდა 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილება, არ ჩატარებულა ადმინისტრაციული წარმოება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 06.10.06წ. დადგენილებით დაინტერესებული პირის მდგომარეობა უარესდებოდა, რის გამოც დაინტერესებული პირი აუცილებლად უნდა ყოფილიყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაზე, რათა მისცემოდა საშუალება, გამოეთქვა აზრი კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ განხორციელებულა და რითაც დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ შემოადნიშნული გარემოებები ქმნიდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს, ვინაიდან დარღვეული იყო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის სზაკ-ით დადგენილი წესი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.05.08წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრეს ქ. ბათუმის მერიამ და ა. და ან. ბ-ძეებმა.

ქ. ბათუმის მერიამ საკასაციო საჩივრის საფუძველად მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია ბათუმის მერიის კაბინეტის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა დაუშვებლად, რომ არ უმსჯელია ამ აქტით სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების და ინტერესების არსებით დარღვევაზე. ქ. ბათუმის მერია არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ა. და ან. ბ-ძეებს მერიის კაბინეტის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების მიმართ გააჩნდათ კანონიერი ნდობის უფლება, რადგან აღნიშნული აქტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში პირველადი რეესტრის სახითაც კი არ ყოფილა რეგისტრირებული, რომ არაფერი ითქვას სადავო ნაკვეთთან დაკავშირებით, მისი საჯარო რეგისტრაციის შემდეგ იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების განხორციელებაზე. მიწის ნაკვეთზე ავზების განთავსება არის ფაქტობრივი ქმედება, აღნიშნულთან 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილებას კავშირი არ აქვს. თუ მოსარჩელებს აქვთ სურვილი, რომ სადავო ნაკვეთის მიმართ გააჩნდეთ საკუთრების უფლება, მათ შეუძლიათ აღნიშნული განახორციელონ კანონით დადგენილი წესით ნაკვეთის შესყიდვით. კასატორი აღნიშნავს აგრეთვე, რომ კანონიერი ნდობის უფლება ცალსახად მაინც არ ნიშნავს აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის დაუშვებლობას, სზაკ-ის 60.<sup>4</sup> მუხლის თანახმად ასეთი აქტის ბათილად ცნობა არის პირობადადებული, აღმჭურველი აქტის, რომლის მიმართაც პირს გააჩნია კანონიერი ნდობა. ბათილად ცნობა დასაშვებია, თუ აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს. სასამართლომ ისე დაადგინა 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის დაუშვებლობა, რომ არ უმსჯელია ამ საკითხზე, მაშინ როდესაც ამ აქტით ნაკვეთის გადაცემა მოხდა უსასყიდლოდ, კონკურსის და აუქციონის გარეშე ნაკვეთის განკარგვა შეეძლო მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტს. კასატორი თვლის, რომ სახელმწიფოს ინტერესებისათვის არსებითი ზიანის მიყენებას ადგილი არ ექნებოდა ნაკვეთის საბაზრო ფასად გადაცემის შემთხვევაში. კასატორი ეთანხმება იმას, რომ ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. #285 დადგენილების გამოცემით უარესდება მოსარჩელეთა მდგომარეობა, სზაკ-ის 95.2 მუხლის თანახმად მერიას უნდა მოეწვია მოსარჩელები ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ამასთანავე კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 06.10.06წ. #285 დადგენილების მიღებისას არ დარღვეულა სზაკ-ის 60.1 მუხლით გათვალისწინებული კანონის მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმა. აქტის მომზადების წესის დარღვევის მიუხედავად სხვაგვარი გადაწყვეტილება მიღებული არ იქნებოდა, ვინაიდან ნაკვეთი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" კანონის არსებითი დარღვევით განიკარგა. საქართველოს პარლამენტის 22.11.07წ. დადგენილებისა და "ქონების ლეგალიზების შესახებ" კანონის გათვალისწინებით მერია ვედარ დაიწყებს ახალ ადმინისტრაციულ

წარმოებას. ქ. ბათუმის მერიამ საკასაციო საჩივრით მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ა. და ან. ბ-ძეებმა საკასაციო საჩივრით მოითხოვეს სააპელაციო პალატის განჩინების იმ ნაწილის გაუქმება, რომლითაც მერიას დაევალა ახალი აქტის გამოცემა, ქონების ლეგალიზებულად ჩათვლა. საკასაციო საჩივრის ავტორები აღნიშნავენ, რომ 19.08.99წ. გადაწყვეტილების გაუქმება მოხდა სკ-ის 129.1 დადგენილი ხანდაზმულობის ვადის დარღვევით. 19.08.99წ. აქტი არის აღმჭურველი, სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლის თანახმად მისი ბათილობა არის დაუშვებელი. სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელეთა მოსაზრება აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის არსებობის, აქტის საფუძველზე იურიდიული მოქმედების შესრულების ადმინისტრაციულ წარმოებაში მათი მოუწვევლობის შესახებ, მიუხედავად ამისა სააპელაციო საჩივარი სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილებაც რომ იყოს ხარვეზიანი, "ლეგალიზაციის შესახებ" კანონის 4.1 მუხლის თანახმად იგი ლეგალიზებულად ითვლება, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა აღნიშნული ნორმა. საკასაციო საჩივრის ავტორები თვლიან, რომ ადმინისტრაციულ წარმოებაში მათი ჩართვის შემთხვევაში სადავო აქტი მაინც უკანონო იქნებოდა, ამიტომ უსაფუძვლოა ახალი აქტის გამოცემის დავალება, სკ-ის 159-ე მუხლის თანახმად, არიან კეთილსინდისიერი მფლობელები.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ - გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ქ. ბათუმის მერიის 13.05.98წ #173 გადაწყვეტილებით რ. ბ-ძეს ქ. ბათუმში, ... და ... ქუჩების კვეთაში, ... ფაბრიკის მშენებარე ობიექტის ტერიტორიიდან გამოეყო 800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი სტაციონალური მინი ავტოსამართი სადგურის მოსაწყობად, ხოლო ქ. ბათუმის მერიის 19.08.99წ #72 გადაწყვეტილებით მას დამატებით გამოეყო და მთლიანობაში დაუმარგადა 3200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ღია ავტოსადგომისა და ოფისის ასაშენებლად. ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. დადგენილებით, სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე, ბათილად გამოცხადდა ქ. ბათუმის მერიის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილება მისი ძალაში შესვლის დღიდან. აქტის ბათილად ცნობის საფუძველად დადგენილებაში მიეთითა "არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" კანონზე.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ემყარება იმ მოსაზრებას, რომ რ. ბ-ძის მემკვიდრეებს - ა. და ან. ბ-ძეებს ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების მიმართ გააჩნიათ კანონიერი ნდობის უფლება, ვინაიდან მათ ამ აქტის საფუძველზე განხორციელებული აქვთ იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონიერი ნდობის არსებობა, სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, უკავშირდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედების განხორციელებას. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ ქ. ბათუმის მერიის 19.08.99 წ. #72 გადაწყვეტილებით რ. ბ-ძისათვის დამატებით გამოყოფითი მიწის ნაკვეთი არც მასზე და არც მის მემკვიდრეებზე საჯარო რეესტრში დღემდე რეგისტრირებული არ არის. რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, რომ მოსარჩელებმა მიწის ნაკვეთზე ბენზინგასამართი სადგურის ავზების განლაგეს, აღნიშნული არ წარმოადგენს მოსარჩელების - ან. და ა. ბ-ძეების მიერ იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების განხორციელების მიჩნევისათვის საკმარის საფუძველს. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები ის გარემოება, რომ სადავო აქტით ბათილად ცნობილი 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილებით ნაკვეთი გამოიყო არა ავზების განსათავსებლად, არამედ ღია ავტოსადგომის და ოფისის ასაშენებლად. ვინაიდან არ დასტურდება მოსარჩელების მიერ მერიის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების საფუძველზე რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედების განხორციელება, არ იკვეთება ამ აქტის მიმართ მოსარჩელეთა კანონიერი ნდობის არსებობა. ამასთანავე, აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის არსებობა თავისთავად არ გამორიცხავს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას, სააპელაციო პალატა უთითებს სზაკ-ის 60<sup>1</sup>.4 მუხლის მხოლოდ იმ დებულებაზე, რომლის თანახმად დაუშვებელია აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა დაინტერესებული მხარის მიერ აქტის მიმართ კანონიერი ნდობის არსებობის შემთხვევაში, ამასთანავე პალატის ყურადღების მიღმა დარჩა ხსენებული ნორმის ის ნაწილი, რომლის მიხედვითაც აქტით სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირთა კანონ-

ნიერი უფლებების და ინტერესების დარღვევა წარმოადგენს აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს. სადავო აქტის გამოცემას საფუძველად დაედო რ. ბ-მისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემა "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რ. ბ-მის საკუთრებაში გადაცემა უსასყიდლოდ, კანონით განსაზღვრული კონკურსისა და აუქციონის ჩატარების გარეშე. მოპასუხის - ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენელი ყურადღებას ამახვილებდა იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთის "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" კანონის დარღვევით განკარგვის შედეგად არსებითი ზიანი მიადგა სახელმწიფო ინტერესებს, ნაკვეთი გაიცა ანაზღაურების მიღების გარეშე, საამისოდ კანონით განსაზღვრული სავალდებულო პროცედურების - აუქციონის ან კონკურსის ჩატარების გარეშე. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული წარმოადგენდა სადავო აქტით 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების გამოცემის ძირითად საფუძველს, სააპელაციო პალატას არ გამოურკვევია ამ მიმართებით საქმის გარემოებები, გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს აღნიშნულის თაობაზე რაიმე მსჯელობას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შემდეგ ცნობილი გახდა რ. ბ-მის გარდაცვალების შესახებ, მიუხედავად ამისა მოსარჩელები სზაკ-ის მე-13, 95.2 მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმულნი არ ყოფილან. სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესების აშკარა დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობისა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატა განჩინებაში ყურადღებას ამახვილებს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების წესების დარღვევაზე, ამასთანავე, გასაჩივრებულ განჩინებაში არ არის მითითებული ასეთი დარღვევის არარსებობის შემთხვევაში სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობაზე.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დადგენილი აქტის ბათილად ცნობის ხანდაზმულობის ვადა, აღმჭურველი აქტის მიმართ მოსარჩელებს გააჩნდათ კანონიერი ნდობა, შესრულებული აქვთ იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედება, რაც სააპელაციო პალატის აზრით გამოირიცხავს ქ. ბათუმის მერიის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. მიუხედავად ამისა, სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად "ქ. ბათუმის მერიის კაბინეტის 19.08.99წ. #72 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე" ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. #285 დადგენილება ბათილად იქნა ცნობილი და ადმინისტრაციული ორგანოს, საქმის გამოსაკვლევ გარემოებათა მითითების გარეშე, დაევალა ახალი აქტის გამოცემა. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო განჩინების მოტივაცია არ შეესაბამება მის სარეზოლუციო ნაწილს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქონების ლეგალიზების შესახებ მოთხოვნა არ შეადგენდა დავის საგანს, სარჩელის მოთხოვნა ეხებოდა ქ. ბათუმის მთავრობის 06.10.06წ. #285 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. სასკ-ის 406-ე მუხლის შესაბამისად, დავის საგნის შეცვლა ან გადიდება საკასაციო სასამართლოზე დაუშვებელია. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს ა. და ან. ბ-ძეების საკასაციო საჩივრის იმ მოთხოვნაზე, რომელიც ქონების ლეგალიზაციას ეხება.

საკასაციო პალატის სხდომაზე მერიის წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ მიწის ნაკვეთი 2005 წელს აუქციონის ფორმით გასხვისებულია ფიზიკურ პირზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ უნდა გაირკვეს ნაკვეთის შესაკუთრე და საქმის განხილვა ჩატარდეს ყველა დაინტერესებული პირის მონაწილეობით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, რის გამოც საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ზემოაღნიშნული მითითებებით ხელახალი არსებითი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

## და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ. ბათუმის მერიის, ა. ბ-ძის და ან. ბ-ძის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 20.08.08წ. გადაწყვეტილება. საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს ამავე სასამართლოს;
2. სასამართლოს ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის ნაკვეთის დაკანონების საფუძველი

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

#ბს-814-778(კ-09) 4 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი  
საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ  
შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. მურუსიძე,  
ნ. სხირტლაძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 2 დეკემბერს მ. უ-ანმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ 2008 წლის 6 თებერვალს განცხადებით მიმართა მოპასუხეს ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ-ში, პოლიციის მიმდებარედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული 1058 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად მან წარადგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2008 წლის 23 იანვარს და 2008 წლის 14 მაისს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ-ში, პოლიციის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, ასევე, შპს "ბინტექსერვისის" მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და საექსპერტო დასკვნა ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ-ში, პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე ნაკვეთის ღობის ხანდაზმულობის დადგენის თაობაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისის მერიის იურიდიული სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელმა გ. ფ-ურმა 2008 წლის 17 სექტემბრის #12/6290-5 წერილით აცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, 2008 წლის 25 ივლისს განხილულ იქნა 2008 წლის 6 თებერვლის განცხადება და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

მოსარჩელის მოსაზრებით, კომისიის ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება უკანონოა ვინაიდან კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით უდავოდ დასტურდება ის ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთი, რომლის საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს, მის მფლობელობაშია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების (ოქმი #37) ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ-ში, პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე არ-

სებულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობასა და ამასთან, მოპასუხის დავალდებულებას გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ, პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, მ. უ-ანის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... მე-3 მ/რ-ში, პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მ. უ-ანისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხეს დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად კანონით დადგენილ ვადაში გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ მოპასუხის მიერ საკითხის განხილვისას უფულვებელყოფილი 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 #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით" დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, მე-11 მუხლის პირველი 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.

სასამართლომ მიუთითა დასახელებული მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომელიც ცალსახად განსაზღვრავს კომისიის ვალდებულებას - უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ზემოაღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტზე და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე", რომლითაც დადგენილი იქნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული 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, მ. უ-ანმა 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 სამართალურთიერთობის 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 დაგეგმვის 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 საჩივარში მიუთითებდა, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-



ბის აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად: “თუ კომისიამ განცხადების განხილვის ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით”, ხოლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით კი, პირს შეუძლია, თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. ვინაიდან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰყავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, მის მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი უნდა გასაჩივრებულიყო სასამართლოში კანონით დადგენილ ვადაში, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრულ აქტის გაცნობიდან ერთ თვეში.

აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელეს ადმინისტრაციული ორგანოს უარი წერილობით გაეგზავნა 2008 წლის 17 სექტემბერს და მის მიერ აღინიშნული აქტი ამავე წლის 6 ოქტომბერს გასაჩივრდა ქ. თბილისის საკრებულოში, რომელიც ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარმოადგენს, ანუ მოსარჩელისათვის ოქმის შესახებ ცნობილი იყო 2008 წლის 6 ოქტომბრისათვის. სადავო აქტი სასამართლოში გასაჩივრდა 2008 წლის 2 დეკემბერს, შესაბამისად, კანონმდებლობით დადგენილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადა ამ დროისათვის გასული იყო და სასამართლოს აღნიშნული სარჩელი დაუშვებლად უნდა ეცნო.

“ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის “გ” და “დ” ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მიწის მართლზომიერი მფლობელობისა და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ: მფლობელობის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, “საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტები.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოკვლეული იქნა საქმეში წარმოდგენილი მასალები და დადგინდა, რომ სადავო ფართზე არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. გაუგებარია, სასამართლომ რატომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რადგან სწორედ აღნიშნული გარემოებებისა და წარმოდგენილი მასალების გამოკვლევის შემდეგ დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კანონმდებლობის შესაბამისად ვერ ჩაითვლება ვერც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და ვერც თვითნებურად დაკავებულ მიწად, რადგან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოსარ-

ჩელემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტის დადგენა და ან თვითნებურად დაკავებულ მიწად მისი აღიარება, ფართის შეუსაბამობის გამო. ამასთან სასამართლო კონკრეტულად არ უთითებს ადმინისტრაციულ ორგანოს, კანონის ან პრეზიდენტის ბრძანებულების რომელი ნორმის საფუძველზე უნდა ეღიარებინა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები განსაზღვრულია "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით, კერძოდ, მოქმედი და ძველი რედაქციით, დაინტერესებული პირის განცხადებას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, თან უნდა ერთვოდეს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი; საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია. ადმინისტრაციული ორგანო მხოლოდ აღნიშნული დოკუმენტაციის წარდგენის შემდეგ არის უფლებამოსილი, გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. ამ შემთხვევაში საამისოდ უფლებამოსილი ორგანო თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, კანონით განსაზღვრულ ყველა კრიტერიუმთან ერთად, თავისი შეფასებისა და შეხედულებისამებრ იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის თანახმად: "თუ დაინტერესებული პირის 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, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნულის გათვალისწინებით კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად, მიღებულ იქნა სადავო გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის მიღებისას დარღვეული არ ყოფილა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები, რის გამოც აპელანტი ითხოდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინებით ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი" არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებას და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესის მე-3 მუხლით განისაზღვრა სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, ასეთს წარმოადგენს: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "გ", "დ" და "ე" ქვეპუნქტები კი განსაზღვრავს ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის ტერმინთა განმარტებას, კერძოდ, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტია - ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზადის წიგნი,

“საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი. მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია - ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, “ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუნდებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა. ხოლო მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი - ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სადავო საკითხის განხილვისათვის მოქმედი რედაქციით “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი შეიცავს იმ დოკუმენტების ნუსხას, რომელიც დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა მართლობიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად დადგენილია, რომ აღნიშნული მოსარჩელის მიერ შესრულებულ იქნა.

კანონის მე-2 მუხლის “დ” ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არა-სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), ან მის გარეშე ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურების შესაბამისად, საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ დასახელებული კანონი და პრეზიდენტის ბრძანებულება განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, მართლობიერ მფლობელობაში, ასევე სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, კანონითა და ბრძანებულებით დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილი იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში (მფლობელობა, სარგებლობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

აღნიშნული ბრძანებულების მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” კანონით და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულია კომისიის ვალდებულება უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

მითითებული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დადგინდა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილების ფარგლებში, მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როცა სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა მ. უ-ანის 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, რაც მოპასუხეს არ განუხორციელებია, რითაც დარღვეული იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით დადგენილი მოთხოვნები. ასევე მართებულია სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ მ. უ-ანის განცხადების განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოეკვლიოს და იმსჯელოს დაინტერესებული პირის - მ. უ-ანის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ აკმაყოფილებს თუ არა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით დასტურდება თუ არა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ხოლო ასეთის არარსებობის პირობებში, კომისია ვალდებულია დაასაბუთოს, თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე, ამასთან კომისიამ უნდა განსაზღვროს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის საკითხი და ამის შემდეგ მიიღოს წერილობითი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

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

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ძირითადად აფუძნებდა იმავე გარემოებებზე, რაზედაც მიუთითებდა სააპელაციო საჩივარში.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მხრიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა და "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევის თაობაზე და თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებები ემყარება ზემოაღნიშნული კანონის არასწორ განმარტებას.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

როგორც ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, კანონის რეგულაცია შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათ სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ მოსარჩელე მ. უ-ანმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა ქ. თბილისში,

... მე-3 მ/რ-ში, პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე, 1058 კვ/მ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით.

ზემოაღნიშნული კანონის (კომისიისათვის მიმართვის პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციით) მე-2 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამიჯნავს მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ყველა ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ განსხვავებით, რომ ერთ შემთხვევაში საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში არამართლზომიერ მფლობელობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტმა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აზონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები.

ცალსახაა, რომ მითითებული ნორმის საფუძველზე ბრძანებულება ითხოვს შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენას, რომელიც იქნება უდავო დასტური იმისა, რომ პირი ნამდვილად დაუფლებულია მიწის ნაკვეთს, ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკითხის არასრულყოფილად გამოკვლევის თაობაზე და თვლის, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იძლევა იმ გარემოების ვარაუდის საფუძველს, რომ მ. უ-ანი ფლობდა და სარგებლობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით. საქმეში დაცულია მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ მ. უ-ანი 2006 წლის აგვისტოდან ფლობს მიწის ნაკვეთს, ამავე საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნა შეიცავს მითითებას ღობისა და ნარგავების ხანდაზმულობის თაობაზე, კერძოდ, ღობე, რომლითაც მიწის ნაკვეთია შემორაგული, არის 17-18 წლის წინანდელი. ამდენად, ღობისა და ნარგავების ხანდაზმულობა არ შეესაბამება იმ პერიოდს, რა პერიოდის განმავლობაშიც მოსარჩელე, მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე, დაუფლებულია მიწის ნაკვეთს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ. უ-ანის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ იძლეოდა იმის ვარაუდის საკმარის საფუძველს, რომ მ. უ-ანი დაუფლებული იყო მიწის ნაკვეთს და იყენებდა მას როგორც საკუთარს. სადავო მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდება მოსარჩელის მხრიდან რაიმე სახის სამუშაოების ჩატარებისა თუ წარმოების ფაქტი, რაც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევდა საკმარის საფუძველს უარი ეთქვა ფიზიკური პირისათვის თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე.

საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს ხაზგასმა გააკეთოს შემდეგ მოსაზრებაზე: თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, დაუშვებელია, ე.წ. "ლეგალიზაციას" დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთები, რომელის დაკა-

წონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო ასევე საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, საკითხის შემდგომი გადაწყვეტის მიზნით, საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნებას 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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს 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 საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმ ვითარებაში, როდესაც მოთხოვნის საფუძველი არ პასუხობს საკანონმდებლო ცვლილებებს, სასამართლო თავადაა ვალდებული გადაწყვიტოს უფლებრივი საკითხი და თავი შეიკავოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენებისაგან.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარში წარმოდგენილი საფუძველი იძლევა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. უ-ანის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის ნაკვეთის გადაცემის პირობები

### განჩინება

#ბს-615-583 (კ-09)

30 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მ. ვაჩაძე

პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 2 მარტს სასარჩელო განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ - ზ. რ-ბამ, რომელმაც მოპასუხის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, 361.10 კვ.მ-ით ჯ. რ-ლიზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალდებულება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 17 აპრილის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მე-სამე პირად ჩართულ იქნა ქ. ბათუმის მერია. ამავე სასამართლოს 2007 წლის 31 მაისის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად ჩართულ იქნა დ. ი-ში.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 25 მაისს დამოუკიდებელი სასარჩელო განცხადებით მიმართა ა. ი-შის მეურვემ - დ. ი-შმა, რომელმაც მოპასუხის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, საერთო 361.10 კვ.მ-ის ნ. ი-ლიზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალდებულება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის განჩინებით ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის სარჩელი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და საქმის წარმოება ამ ნაწილში შეწყდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ. რ-ბას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ა. ი-შის მეურვემ - დ. ი-შმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, მისი სარჩელის დასაშვებად ცნობა და საქმის არსებითი განხილვისათვის დაბრუნება მოითხოვა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ასევე ზ. რ-ბამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 20 თებერვლის განჩინებით ზ. რ-ბასა და ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე საქალაქო სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ზ. რ-ბასა და ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის სარჩელები დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, 361,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. რ-ბას საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაზე უარის თქმის შესახებ. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, 361,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა. ი-შის საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაზე უარის თქმის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევა ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, 361,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა. ი-შისა და ზ. რ-ბას თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მხარეთა განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებების, სპეციალისტის განმარტებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების საფუძველზე დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. ბათუმის საქალაქო საბჭოს მცირე პრეზიდიუმის 1933 წლის 8 აგვისტოს #15 ოქმის საფუძველზე ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საბჭოთა მეურნეობიდან გადაყვანილი და დასახლებულ იქნა მოსარჩელის - ზ. რ-ბას ძმა - ჯ. რ-ლი. სადავო სახლთმფლობელობის სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით სადავო ქონებას წარმოადგენდა 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 99 კვ.მ ორ შენობას, რაზეც 1940 წლიდან თავდაპირველი ინვენტარიზაციით აღრიცხული იყო ჯ. რ-ლიზე (შემდგომში ჯ. რ-ბაზე). ტექაღრიცხვის ბარათის გახსნისას ქონების მესაკუთრედ ნ. ი-ლი არ იყო მითითებული, თუმცა საინვენტარიზაციო წიგნში, ქონების შეფასების აქტის შედგენისას 1960 წელს იგი ფიგურირებს აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრებ პირთა სიაში. ნ. ი-ლის მემკვიდრე - ა. ი-ში დღემდე განაგრძობს ამავე მისამართზე ცხოვრებას. ტექბიუროს 1970-1984 წლებში შესრულებული ჩანაწერებიდან ... ქ. #168-ში უძრავი ქონების მესაკუთრედ მითითებულია ნ. ი-ლი, იგი ასევე დაფიქსირებული 1984 წელს გახსნილ ტექაღრიცხვის პირველად ბარათში და შესაბამისად, მასზე აღირიცხა უძრავი ქონება. ამ წლებიდან ტექაღრიცხვის მასალებში ... ქ. #168-ში აღრიცხულია ერთი ერთსართულიანი სახლი. ტექბიუროს ბოლო მონაცემებით, 2001 წლისათვის ... ქ. #168-ში ქონების მესაკუთრეები არიან ნ. ი-ლი და ჯ. რ-ლი, სახლთმფლობელობა შეადგენს 44 კვ.მ-ს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1970-1984 წლებში მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი ფართობი, რაზეც ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-ლის სახლთმფლობელობა მდებარეობდა, შეადგენდა 700 კვ.მ-ს, რაც შემცირდა 361,1 კვ.მ-მდე, თუმცა ამ ცვლილების მიზეზი და საფუძველი ბარათში მითითებული არ არის. ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აღმასრულებელი კომიტეტის 1961 წლის 27 დეკემბრის #749 და #757 გადაწყვეტილებებით ... ქ. #168-ში მდებარე ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-ლის საკარმიდამო ნაკვეთი ქუჩის გაყვანის გამო მოჰყვა ათვისებაში.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ჯ. რ-ლის გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელე ზ. რ-ბას ქ. ბათუმში აჭარის გზატკეცილი #14-ში გამოეყო სამოთახიანი საცხოვრებელი ბინა, თუმცა იგი ადგილობრივი მთავრობისაგან მოითხოვდა არა საცხოვრებელ ბინას, არამედ ჩამოჭრილი მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ ქალაქის ტერიტორიაზე სხვა მიწის ნაკვეთის გამოყოფას, რაც არ იქნა დაკმაყოფილებული. ზ. რ-ბას ოჯახს ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან კავშირი არ გაუწყვეტია, რაც გამოიხატებოდა ამ მიწის ნაკვეთის სარგებლობით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე, დადგინდად მიიჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების პერიოდისათვის (1997 წლის 25 ნოემბერს) ზ. რ-ბა და ა. ი-ში სარგებლობდა ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთით. "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის (2007 წლი 13 თებერვალს მოქმედი რედაქციით) თანახმად, ტექინვენტარიზაციის ბიუროს მასალებში დაფიქსირებული უფლებები საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის საფუძველად მიიჩნეოდა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის "კ" ქვეპუნქტის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და სხვა უფლებების წარმოშობის, მათში ცვლილების შეტანისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში საკუთების უფლების დამდგენი დოკუმენტი იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზე ჯ. რ-ლიმ და შემდეგ უკვე იმავე ნაკვეთში დასახლებული ა. ი-შის ოჯახმა აიშენეს საცხოვრებელი სახლები და სარგებლობდნენ საეზოვე მიწის ნაკვეთით, რაც აისახა ტექბიუროს სარეგისტრაციო მასალებში.

საქალაქო სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე და 1515-ე მუხლების, ასევე 312-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა არასწორად უთხრა უარი ზ. რ-ბასა და ა. ი-შს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რაც იყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის საფუძველი. ამასთან, მოპასუხეს - ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დავალებოდა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე 361,2 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. რ-ბასა და ა. ი-შის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.



ამავე გადაწყვეტილებაზე ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის მიერ წარდგენილ იქნა სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ზ. რ-ბას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში დამტკიცებული იყო უზუსტობა, კერძოდ, ზ. რ-ბას ძმად მოხსენიებული ჯ. რ-ლი სინამდვილეში იყო ზ. რ-ბას მეუღლე, ხოლო მისი ძმა არის ნ. ი-ლი.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმასთან დაკავშირებით, რომ ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-ლის საკუთრების უფლება ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ფართობზე ტექნიკურიზაციის ბიუროს მონაცემებით დადგენილია და ამ უფლების შეწყვეტის, მიტოვების, გასხვისების თაობაზე არანაირი სამართლებრივი დოკუმენტები არ არსებობს. სააპელაციო პალატა ასევე დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება სკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა ა. ი-შის მეურვემ - დ. ი-შმა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ, ზ. რ-ბას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, გაუქმება და ა. ი-შის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით სააპელაციო სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 70-იანი წლების შემდეგ, ანუ მიწის ნაკვეთის ჩამოჭრისა და ზ. რ-ბას ბინით დაკმაყოფილების შემდეგ, მის ოჯახს ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში არ უცხოვრია. ზ. რ-ბას სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის სარგებლობაში არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთი ან საბოსტნე ადგილი. კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ რაკი ა. ი-ში ხელს არ უშლის ზ. რ-ბას ოჯახს ისარგებლოს მიწის ნაკვეთით, ამიტომ მათ სარგებლობაში აქვთ მიწის ნაკვეთი და მხარეებს შორის ურთიერთობა არ არის შეწყვეტილი. მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტიური მდგომარეობა ასახულია ტექნიკურის მონაცემებში, სადაც მიწერილია, რომ რ-ლის ოჯახი დაკმაყოფილდა და გადავიდა სხვაგან საცხოვრებლად. კასატორი სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე, 1514-ე და 1515-ე მუხლებზე მითითებით თვლის, რომ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის სადავო უძრავ ქონებას ფლობდა და სარგებლობდა ა. ი-ში, რის გამოც სადავო ქონება მის საკუთრებად უნდა იქნეს აღრიცხული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 20 ივლისის განჩინებით ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის სკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

სკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენით გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი სკასაციო საჩივრის ფარგლებში, მიაჩნია, რომ ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის სკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სკასაციო პალატა თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება, რომლითაც უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 5 ნოემბრის გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და ქ. ბათუმში ... ქ. #168-ში მდებარე უძრავი ქონების, 361,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა. ი-შის საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

სკასაციო სასამართლო, საქმის მასალების მიხედვით, განჩინების გასაჩივრებული ნაწილის მიმართ დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. ბათუმის საქალაქო საბჭოს მცირე პრეზიდიუმის 1933 წლის 8 აგვისტოს გადაწყვეტილებით (#15 ოქმი) ჯ. რ-ლი ჩასახლებულ იქნა მოქ. გ-მისათვის ... ქუჩაზე ჩამორთმეულ მიწის ნაკვეთში. ქ. ბათუმში, ... ქ. 168-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, #1896 ინვენტარიზაციის წიგნის მიხედვით გახსნილი ტექნიკური აღრიცხვის ბარათით იმყოფებოდა ჯ. რ-ლის მფლობელობაში საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე. საცხოვრებელი სახლი განლაგებული იყო 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. როგორც სასამართლო სხდომაზე სპეციალისტის სახით დაკითხული სოფიო ნაკაიძის განმარტებით, ასევე მიწის ნაკვეთის გეგმით დგინდება, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 1940 წელს განხორციელებული თავდაპირველი ინვენტარიზაციის მიხედვით გან-

ლაგებული იყო ერთსართულიანი (ლიტ ა) და ორსართულიანი (ლიტ ა<sup>1</sup>) საცხოვრებელი სახლები. შემდეგ წლებში ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში განხორციელებული მიმდინარე ინვენტარიზაციის ჩანაწერებით დგინდება, რომ მე-20 საუკუნის 50-იანი წლებიდან ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში არსებული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ მითითებულია ასევე ნ. ი-ლი. ჯ. რ-ლის გარდაცვალების შემდეგ ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აღმასრულებელი კომიტეტის 1962 წლის 27 დეკემბრის #749 და #757 გადაწყვეტილებებით ... ქ. #168-ში მდებარე ჯ. რ-ლის საკარმიდამო ნაკვეთი ქუჩის გაყვანასთან დაკავშირებით მოჰყვა ათვისებაში. ჯ. რ-ლის მეუღლე - ზ. რ-ბა ერთ შვილთან ერთად შესახლებულ იქნა ქ. ბათუმში, აჭარის გზატკეცილი #14-ში სამოთახიან საცხოვრებელ ბინაში. ტექნიკური აღრიცხვის ბარათში 1966-1980 წლების მონაცემებით არსებული ინვენტარიზაციის თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 361,10 კვ.მ-ს. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 1962 წლიდან, ქვის სახლის აღების შემდეგ ნ. ი-ლის ოჯახი საცხოვრებლად დარჩა ერთსართულიან ხის სახლში, აღნიშნული ასევე დაადასტურა საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა ზაირა კაკაბაძემ (ზ. რ-ბას შვილმა). მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ დღემდე ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლში ცხოვრობს ნ. ი-ლის ოჯახი.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას და მიიჩნია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათებისა და საცხოვრებელი სახლის გეგმა-ნახაზების შესაბამისად, ჯ. რ-ლისა და ნ. ი-ლის სახელზე ირიცხებოდა ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლთმფლობელობა, ხოლო მიწის ფართობი 361,1 კვ.მ-ს შეადგენდა. ამასთან, ჯ. რ-ლისათვის მიწის ნაკვეთის ჩამოჭრისა და სანაცვლო ბინის გამოყოფის საფუძველით სადავო ქონებაზე სარგებლობისა და საკუთრების უფლების დაკარგვის შესახებ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს (ქ. ბათუმის საბჭოს აღმასკომის) მიერ არ ყოფილა მიღებული გადაწყვეტილება და არ არსებობდა საკუთრების ან სხვა უფლების მიტოვების ნიშნები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქმეში არსებულ ტექნიკური აღრიცხვის ბარათსა და გეგმა-ნახაზებზე, რომლებშიც 1966-2001 წლებში განხორციელებული მიმდინარე ინვენტარიზაციით სახლთმფლობელობის მესაკუთრედ ფიქსირდებოდა როგორც ჯ. რ-ლი, ასევე, ნ. ი-ლი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე. ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური დროის ამ კონკრეტული მომენტისათვის აფიქსირებდა უძრავი ქონების ფაქტობრივ-სამართლებრივ მდგომარეობას და ადგენდა შესაბამის დოკუმენტს, რომელიც ადმინისტრაციულ აქტს არ წარმოადგენდა, მაგრამ ეფუძნებოდა ან ასახავდა ადმინისტრაციულ აქტს ან კერძო სამართლებრივ გარიგებას. შესაბამისად, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საინვენტარიზაციო გეგმას, ნახაზს, ან ტექპასპორტს არ შეუძლია სამართლებრივი შედეგები წარმოშვას. ის გარემოება, რომ 1933 წელს მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდგომი ორი სახლთმფლობელობის ჯ. რ-ლისათვის გამოყოფა მოხდა ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ. ასევე საქმეში არსებული ბათუმის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის აღმასრულებელი კომიტეტის 1962 წლის 27 დეკემბრის #749 და #757 გადაწყვეტილებების, ბათუმის სახალხო სასამართლოს 1965 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ზ. რ-ბა, მიწის ნაკვეთის ჩამოჭრისა და სახლთმფლობელობის აღების შემდეგ შესახლებულ იქნა ქ. ბათუმში, ... #14-ში სამოთახიან საცხოვრებელი ბინაში. მხარეთა განმარტებების, მოწმეთა ჩვენებებისა და საქმეში წარმოდგენილი საბინაო წიგნის ჩანაწერებით დგინდება, რომ 1975 წლიდან ზ. რ-ბას ოჯახის არც ერთი წევრი აღარ იყო ჩაწერილი ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლში და ამ მისამართზე არსებული ერთსართულიანი სახლის ერთადერთი მოსარგებლე იყო ნ. ი-ლი, რომელიც ამავე დროს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით იყო ამავე სახლის მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორი მართებულად მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლზე, რომლის მიხედვითაც, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია რაიმე მტკიცებულებაზე, რომლითაც დადასტურებოდა ზ. რ-ბას მიერ სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დროისათვის (1997 წლის 26 ნოემბრისათვის) ქ. ბათუმში, ... ქ. #168-ში მდებარე სახლის საკუთრებისა და სარგებლობის ფაქტი. ასევე არ უმსჯელია იყო თუ არა შესაძლებელი იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, შენარჩუნებულიყო ზ. რ-ბას საკუთრების უფლება გარდაცვლილი მეუღლის საკუთრებაში არსებულ სახლზე მაშინ, როდესაც მას ორდერით გადაცემული ჰქონდა სხვა ბინა და შეეძლო თუ არა საკუთრებაში ჰქონოდა ორი საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს ამ საქმის სამართლებრივად სწორად გადაწყვეტისათვის, ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლი ადგენს ფიზიკური

პირებისათვის კანონიერ სარგებლობაში არსებული ისეთი მიწის ნაკვეთების გადაცემას, რომელზეც იდგა ინდივიდუალური სახლი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის გამოყენებისათვის საჭიროა ამ ორი პირობის ერთობლივად და არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტის არსებობა. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა დაადგინოს ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება, რაც მას შეუძლია, გააკეთოს, როგორც მხარეთა დახმარებით, ისე საკუთარი ინიციატივით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით რეგლამენტირებული ინკვიზიციურობის პრინციპის საფუძველზე შესაბამისი მტკიცებულებების გამოთხოვის გზით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნა, ხოლო ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად და ამომწურავად დადგენას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემულ საქმეზე მართებული გადაწყვეტილების მისაღებად. ამდენად, სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე1" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ხსენებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გასაჩივრებული განჩინება უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. განჩინება დანარჩენ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე, მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე-412-ე მუხლებით და

### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ა. ი-შის მეურვის - დ. ი-შის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება გასაჩივრებულ ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 11 თებერვლის განჩინება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **5. მიწის გადასახადი**

### **განჩინება**

#ბს-804-773 (2კ-08)

21 იანვარი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**ნ. სხირტლაძე,**

**პ. სილაგაძე**

**დავის საგანი:** მიწის გადასახადის დაკისრება

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

გარდაბნის რაიონის საგადასახადო ინსპექციამ 2002 წლის 28 თებერვალს სასარჩელო განცხადებით მიმართა გარდაბნის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე შპს "ქართული ცხენის" მიმართ და მოითხოვა ვადაგადაცილებული დავალიანების ანაზღაურება.

გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილებით გარდაბნის რაიონული ზონალური საგადასახადო ინსპექციის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: მოპასუხე - შპს "ქართულ ცხენს" მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 606 ლარის გადახდა; გარდაბნის რაიონული ზონალური საგადასახადო ინსპექციის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უსაფუძველობის გამო.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ გარდაბნის გამგეობასა და შპს "ქართულ ცხენს" შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება 49 წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულებით, შპს "ქართულ ცხენს" გადაეცა 202,55 ჰა მიწის ნაკვეთი; მოპასუხე - შპს "ქართულ ცხენს" 2002 წლის 6 თებერვლის შედარების აქტის მიხედვით ერიცხებოდა 34579 ლარი, აქედან ძირითადი თანხა - 21421 ლარი, ხოლო საურავი - 13158 ლარი. შპს "ქართულმა ცხენმა" 1997 წელს გადაიხადა 4441 ლარი საიჯარო ქირის სახით, 1998 წელს - 2900 ლარი, 1999 წელს - 3980 ლარი, 2000 წელს - 7926 ლარი, 2002 წელს - 300 ლარი, ასევე 2002 წლის აპრილსა და ოქტომბერში 2001 წლის თანხის ასანაზღაურებლად მოპასუხეს ჩარიცხული ჰქონდა 6000 ლარი; მოპასუხის განმარტებით, მას 1999 წელს გაუნადგურდა ნათესების 70%, რაც თანხით შეადგენდა 5351 ლარს, აღნიშნულს ადასტურებდა გარდაბნის რაიონის სოფლის მეურნეობის და სურსათის სამმართველოს უფროსის მიერ შედგენილი აქტი. 1998-2002 წლის აქტის სისწორეს ადასტურებდა 9 თანამდებობის პირი. მოპასუხემ წარადგინა ანალოგიური აქტი, შედგენილი 2001 წლის 19 ივლისს, რითაც დასტურდებოდა, რომ მოპასუხის მფლობელობაში მყოფმა ნათესებმა 2000 წელს განიცადა სტიქიური უბედურება და განადგურდა თითქმის 100%, ამიტომ აქტის საფუძველზე მას ჩამოაწერეს 9464 ლარი. ზემოაღნიშნული დოკუმენტი დამოწმებული იყო საგადასახადო ინსპექციის წარმომადგენლის და ასევე სხვა თანამდებობის პირების მიერ; მოსარჩელე - გარდაბნის რაიონის სახელმწიფო საგადასახადო ინსპექციის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად მიწის გადასახადისაგან გათავისუფლების საკითხს ადგილზე წყვეტდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო; აღნიშნული ცვლილება კანონში შევიდა 2002 წლის 1 იანვრიდან, ამიტომ არ შეიძლებოდა ეს კანონი სახელმძღვანელოდ დადებოდა ამ საქმეს, რადგანაც მიწის გადასახადისაგან გათავისუფლება მოხდა 1998 წლისა და 2000 წლის სტიქიური უბედურების შემდეგ;

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 158-ე მუხლის "კ" ქვეპუნქტზე და განმარტა, რომ მიწის გადასახადით არ იბეგრებოდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაყოფიერი ფენა სანახევროდ ან მეტად იყო დაზიანებული სტიქიური მოვლენების შედეგად, ამასვე ადასტურებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 597-ე მუხლი. ე.ო. მოპასუხე შპს "ქართულ ცხენს" უნდა ჩამოეწეროდა 1999 წლის განადგურებული 80% ნათესების პროპორციული თანხა 5351 ლარი, 2000 წლის 100% - პროპორციულობით 9464 ლარი, რაც მთლიანად შეადგენდა 14815 ლარს. ამას დაემატა სარჩელის შეტანის შემდეგ მოპასუხის მიერ გადახდილი 6000 ლარი, რომელიც აღიარა მოსარჩელის წარმომადგენელმა. მთლიანად ჩამოსაწერი თანხა შეადგენდა 20812 ლარს. მოსარჩელის მოთხოვნა ძირითად თანხაზე შეადგენდა 21421 ლარს, რომელსაც გამოაკლდა 20815 და დარჩა ნაშთი 606 ლარი. ასევე გაუქმდა დარიცხული საურავი, როგორც უსაფუძვლო.

მოცემული დავა არაერთხელ იქნა განხილული ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ, ბოლოს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექცია).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 23 იანვრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 აპრილის განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება;

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა, რადგან სადავო სამართალურთიერთობის წარმოშობის დროს არსებული საგადასახადო კოდექსის 215.19 მუხლის "მ" პუნქტის მიხედვით მიწის გადასახადით არ იბეგრებოდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებმაც მიიღეს ახალ-ასათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დაწინაშელების მიწები, მიღებიდან 5 წლის განმავლობაში.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1997 წლის 21 იანვარს გარდაბნის გამგეობასა და შპს "ქართულ ცხენს" შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. საგადასახადო ინსპექცია კი შპს "ქართულ ცხენს" ედავება 1998-2001 წლებში მიწის გადასახადის გადაუხდელობის გამო (ძირითადი თანხა - 21421 ლარი, ხოლო საურავი - 13158 ლარი). ამდენად, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ 5 წლიანი ვადა გასული არ იყო. საგადასახადო კოდექსის 215.19 მუხლის "მ" პუნქტის მიხედვით კი შპს "ქართული ცხენი" მიწის გადასახადით არ უნდა დაბეგრულიყო 1997 წლის 21 იანვრიდან 2002 წლის 21 იანვრის საანგარიშო პერიოდში.

სასაპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მართალია, საგადასახადო კოდექსში (215.19 მუხლის "მ" პუნქტი) ცვლილება განხორციელდა 2003 წელს, მაგრამ თვით ნორმის ლოგიკური ახსნა-განმარტების მეთოდის გამოყენების შედეგად ის დასკვნა გამომდინარეობს, რომ ხსენებული ნორმა წარსულ ურთიერთობებზე ვრცელდება. სიტყვებში - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიღებიდან 5 წლის განმავლობაში იგულისხმება არა მხოლოდ საგადასახადო კოდექსში განხორციელებული ცვლილების შემდეგ იურიდიული და ფიზიკური პირების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიღების შემდეგ მათზე შეღავათების გავრცელება 5 წლის განმავლობაში, არამედ ასევე იმ პირებზე შეღავათების გავრცელება, რომლებმაც აღნიშნული ცვლილებების განხორციელების დროს უკვე მიღებული ჰქონდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები და რომელთაც ჯერ არ გასვლიათ მისი მიღებიდან (ფლობიდან) 5 წლიანი ვადა. "ნორმატიული აქტების შესახებ" საქართველოს კანონის 47.3 მუხლის მიხედვით თუ სამართალდარღვევის ჩადენის შემდეგ კანონით გაუქმდა ან შემსუბუქდა პასუხისმგებლობა ასეთი სამართალდარღვევის ჩადენისათვის, მოქმედებს ახალი კანონით დადგენილი ნორმა.

საპელაციო პალატის განჩინებაზე საკასაციო საჩივრები შეიტანეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალურმა ცენტრმა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალურმა ცენტრმა.

კასატორებმა - საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექცია) და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექცია) მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. კასატორებმა განმარტეს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (ძვ. რედაქციით) 146-ე მუხლის თანახმად, მიწის გადასახადის გადამხდელები არიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებსაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში აქვთ მიწის ნაკვეთი, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის დაბეგრის ობიექტები განსაზღვრულია ამავე კოდექსის 149-ე მუხლით. შპს "ქართული ცხენი" 1997-2001 წლებში წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელს, რაც საპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული საქმის განხილვისას. კასატორებმა ასევე აღნიშნეს, რომ საპელაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებას ძირითად საფუძველად დაუდო საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 215-ე მუხლის მე-19 ნაწილის "მ" პუნქტი, რომლის თანახმად, მიწის გადასახადით არ იბეგრება ფიზიკური და იურიდიული პირები,

რომლებმაც მიიღეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები - მიღებიდან 5 წლის განმავლობაში. კასატორების მოსაზრებით, აღნიშნული საფუძველით, რუსთავის რეგიონალური ცენტრის საპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა არასწორია, ვინაიდან ნორმა, რომელიც გამოყენებულ იქნა საპელაციო სასამართლოს მიერ ძალაში შევიდა 2003 წლის 31 დეკემბერს, რაც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ამ კანონის ამოქმედებამდე არსებულ ურთიერთობებზე, რადგან ნორმას არ გააჩნია უკუქმედების ძალა, ხოლო სასამართლოს მიერ ნორმის ლოგიკური ახსნა-განმარტების მეთოდის გამოყენება ყოველგვარ საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან საგადასახადო კოდექსი მკაცრად განსაზღვრავს გადასახადის გადამხდელებსა და პირებს, რომლებიც შეიძლება გათვალისწინდებულ იქნენ დაწესებული გადასახადებისაგან.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრისა (საგადასახადო ინსპექცია) და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) საკასაციო საჩივრების მოტივების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; მოცემულ საქმეზე უნდა გაუქმდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 16 აპრილის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელი დარჩა გარდაბნის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება გარდაბნის რაიონული ზონალური საგადასახადო ინსპექციის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საქმე ამ ნაწილში ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 1997 წლის 21 იანვარს გარდაბნის რაიონის გამგეობასა და შპს "ქართულ ცხენს" შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. საგადასახადო ინსპექცია კი შპს "ქართულ ცხენს" ედავება 1998-2001 წლების გადაუხდელობა მიწის გადასახადს.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 22 აპრილის განჩინებით საკასაციო სასამარ-

თლომ მოცემულ დავასთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამო-  
ერკვია, კონკრეტულად რა სახის გადასახადს - იჯარის ქირისა თუ მიწის გადასახადს ითხოვდა  
მოსარჩელე; ამასთან საკასაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქმეში წარმოდგენილი გარდაბნის  
რაიონის სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამმართველოს კომისიის 1998 წლის 20 თებერვლისა  
და 2000 წლის 19 ივლისის აქტებთან მიმართებაში სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ  
გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმის თაობა-  
ზე, რომ შპს "ქართული ცხენი" მიწის გადასახადით არ უნდა დაბეგრულიყო 1997 წლის 21 იან-  
ვრიდან 2002 წლის 21 იანვრის საანგარიშო პერიოდში, რადგან საგადასახადო კოდექსის 215-ე  
მუხლის მე-19 ნაწილის "მ" ქვეპუნქტში ცვლილება განხორციელდა 2003 წელს; ამ ნორმის თა-  
ნახმად, მიწის გადასახადით არ იბეგრებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებმაც მიი-  
ღეს ახალ-ასათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები - მიღებიდან 5 წლის განმავ-  
ლობაში. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ამ ნორმის ლოგიკური ახსნა-განმარტების მე-  
თოდის გამოყენების შედეგად ხსენებული ნორმა წარსულ ურთიერთობებზეც ვრცელდება. სააპელა-  
ციო სასამართლოს მოსაზრებით, სიტყვებში - "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მიღე-  
ბიდან 5 წლის განმავლობაში" იგულისხმება არა მხოლოდ საგადასახადო კოდექსში განხორციელე-  
ბული ცვლილებების შემდეგ იურიდიული და ფიზიკური პირების მიერ სასოფლო-სამეურნეო და-  
ნიშნულების მიწების მიღების შემდეგ მათზე შეღავათების გავრცელება 5 წლის განმავლობაში,  
არამედ ასევე იმ პირებზე შეღავათების გავრცელება, რომლებსაც აღნიშნული ცვლილებების გან-  
ხორციელების დროს უკვე მიღებული ჰქონდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები და  
რომელთაც ჯერ არ გასვლიათ მისი მიღებიდან (ფლობიდან) 5 წლიანი ვადა. საკასაციო სასამარ-  
თლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ამგვარ მოსაზრებას, რადგან ზემოხსენებული  
ნორმა ძალაში შევიდა 2003 წლის 31 დეკემბერს და იგი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ამ კა-  
ნონის ამოქმედებამდე არსებულ ურთიერთობებზე, ვინაიდან მოცემულ ნორმას არ გააჩნია უკუქმე-  
დების ძალა; ხოლო საგადასახადო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, გადასახადე-  
ბით დაბეგრისათვის გამოიყენება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის ოფიციალურად  
გამოქვეყნებული და ძალაში შესული ის ნორმატიული აქტები, რომლებიც მოქმედებს საგადასახა-  
დო ვალდებულების წარმოშობის დღისათვის.

ამასთან, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასა-  
მართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოს მითითება  
სავალდებულოა და არ შეასრულა საკასაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მითითება და არ გამო-  
იკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად  
შპს "ქართული ცხენის" მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინების დასა-  
ბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებე-  
ლია, რის გამოც იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" პუნქტის თანახმად,  
კანონის დარღვევით მიღებულად უნდა ჩაითვალოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურ-  
ის თბილისის რეგიონალური ცენტრისა (საგადასახადო ინსპექცია) და საქართველოს ფინანსთა  
სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექ-  
ცია) საკასაციო საჩივრები;

2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა  
პალატის 2008 წლის 16 აპრილის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელი დარჩა გარდაბნის  
რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილება გარდაბნის რაიონული ზონა-  
ლური საგადასახადო ინსპექციის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საქმე ამ  
ნაწილში ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის გადასახადი

### განჩინება

#ბს-1405-1363(კ-08)

31 ივლისი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

ნ. სხირტლაძე

პ. სილაგაძე

**სარჩელის საგანი:** სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2004 წლის 25 აგვისტოს მცხეთის რაიონის გამგეობამ სარჩელი აღძრა მცხეთის რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხე გ. ჩ-შვილის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილებით მოპასუხე გ. ჩ-შვილს იჯარით, 49 წლის ვადით გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 9,354 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, მათ შორის, სახნავი - 4,25 ჰა, საძოვარი - 0,26 ჰა, ტბორი - 2,337 ჰა და სხვადასხვა - 2,4766 ჰა. 2002 წლის 4 ივლისს მცხეთის რაიონის გამგეობასა და გ. ჩ-შვილს შორის დაიდო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება.

მოსარჩელის მტკიცებით, გ. ჩ-შვილზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის დროს უხეშად იქნა დარღვეული მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები, ასევე გ. ჩ-შვილის მიერ შესრულებული არ იქნა საიჯარო ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებული მოვალეობები. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილებით დამტკიცებულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამგეობის მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო (ოქმი #7, 2002 წლის 27 მაისი) დადგენილება, რომლითაც გ. ჩ-შვილს იჯარით გადაეცა 9,354 ჰა მიწა. ხსენებულმა მუდმივმოქმედმა კომისიამ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის საფუძველზე, გ. ჩ-შვილს, როგორც ახალ, გადახდისუნარიან ფიზიკურ პირს, იჯარით გადასცა მოიჯარე გ. გ-მის მიერ მასზე იჯარით გადაცემული და შემდეგ უკან დაბრუნებული მიწის ფართობიდან საიჯარო მიწა. ამ შემთხვევაში აღნიშნულმა მუდმივმოქმედმა კომისიამ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლი, რომლითაც რეგულირდებოდა საიჯარო ქონების ვადამდე უკან დაბრუნება. ამავე კოდექსის 529-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდებოდა იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ იყო დადგენილი.

მოსარჩელის განმარტებით, გ. ჩ-შვილზე მიწის იჯარით გაცემისას მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამგეობმა მუდმივმოქმედმა კომისიამ უხეშად დაარღვია საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ" დებულების მოთხოვნები, რომლის თანახმად, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მიწა იჯარით გადაეცემოდათ კონკურსის წესით (მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტი), ხოლო იჯარით გასაცემი მიწის გეგმას, კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე, ადგენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამისი რაიონული სამსახური (მე-8 მუხლის პირველი პუნქტი), კომისია კი მიღებული მასალების საფუძველზე, ადგენდა საინფორმაციო ცნობას კონკურსით მიწის იჯარით გაცემის შესახებ და უზრუნველყოფდა მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მოწყობამდე 20 კალენდარული დღით ადრე (მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტი). ხსენებული დებულების აღნიშნული მოთხოვნები იმავე კომისიამ არ შეასრულა და უფრო მეტიც, მითითებულმა კომისიამ ისე დააკმაყოფილა იჯარით მიწის აღების შესახებ გ. ჩ-შვილის განცხადება, რომ ამ დებულების მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, მისთვის არ მოუთხოვია საპასპორტო ან პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის რეკვიზიტები.

მოსარჩელის მტკიცებით, მიწის იჯარით აღების შესახებ განცხადებით გ. ჩ-შვილი მისთვის მიწის იჯარით გადაცემას ითხოვდა სოფლის მეურნეობის პროდუქციის საწარმოებლად, იმდენი წლით, რამდენი წლითაც გ. გ-მეს ჰქონდა გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. მანვე თანხმობა გამოთქვა საიჯარო ქირის გადახდაზე. გ. გ-მეს, მასა და მცხეთის რაიონის გამგეობას შორის 1997 წლის 27 თებერვალს დადებული საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო მიწა გადაცემული ჰქონდა 10 წლის ვადით. მუდმივმოქმედმა კომისიამ გ. ჩ-შვილთან დადებული მიწის

იჯარის ხელშეკრულების ვადად განსაზღვრა 49 წელი, რაც მას განცხადებით არ უთხოვია. გ. ჩ-შვილი მისთვის იჯარით გადაცემულ მიწას მთლიანად არ იყენებდა დანიშნულებისამებრ (არ აწარმოებდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციას), რაც "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების" ტიპური ფორმის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა მეიჯარის მხრიდან იჯარის ვადად შეწყვეტის საფუძველს. მცხეთის რაიონის საფინანსო განყოფილების 2004 წლის 19 აგვისტოს #71 ცნობიდან ირკვეოდა, რომ მოიჯარე გ. ჩ-შვილის მიერ 2002-2003 წლებში და 2004 წლის 6 თვეში იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირა გადახდილი არ ყოფილა. ხსენებული ტიპური ფორმის მე-4 თავის მე-7 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის მიხედვით, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, 3 თვის გასვლის შემდეგ საიჯარო ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა გაუქმებულად. ამავე ტიპური ფორმის მე-8 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების პირობების შესრულების, შეცვლის ან გაუქმების შესახებ წამოჭრილ სადავო საკითხებს განიხილავდა და წყვეტდა სასამართლო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა მცხეთის რაიონის გამგეობასა და გ. ჩ-შვილს შორის 2002 წლის 4 ივლისს დადებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით მცხეთის რაიონული გამგეობის სარჩელი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მცხეთის რაიონულ გამგეობასა და გ. ჩ-შვილს შორის 2002 წლის 4 ივლისს გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ურთიერთობისას მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, გადასახადი იყო ბიუჯეტსა და სპეციალურ სახელმწიფო ფონდებში სავალდებულო შენატანი, რომელსაც იხდიდა გადასახადის გადამხდელი, გადახდის აუცილებელი, არაექვივალენტური და უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე. იმავე კოდექსის 315-ე მუხლის მიხედვით, მიწის გადასახადს იხდიდნენ ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთაც საკუთრებაში ან კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ჰქონდათ მიწის ნაკვეთი, ხოლო მიწის გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის ზემოთ მოყვანილი მუხლების შესაბამისად, გ. ჩ-შვილი, როგორც ფიზიკური პირი, მის სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, წარმოადგენდა გადასახადის გადამხდელს და მის სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწა იბეგრებოდა მიწის გადასახადით, რასაც იგი იხდიდა საგადასახადო ინსპექციაში. გ. ჩ-შვილსა და მცხეთის რაიონის გამგეობას შორის 2002 წლის 4 ივლისს დადებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. ჩ-შვილს ასევე უნდა გადაეხადა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ქირა, რომელიც განსაზღვრული იყო იჯარის ხელშეკრულებით, კერძოდ, მისი მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით, რაც წელიწადში შეადგენდა 502 ლარს და მას იგი უნდა გადაეხადა მეიჯარისათვის.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდებოდა იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ იყო დადგენილი. ამ კოდექსის 581-ე მუხლის მიხედვით, მოიჯარე ვალდებული იყო, მეიჯარისათვის გადაეხადა დათქმული საიჯარო ქირა, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენებოდა ქირავნობის ხელშეკრულების წესები. ამავე კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეეძლო ხელშეკრულება ვადამდე მოეშალა, თუ დამქირავებელი ქირას არ გადაიხდიდა სამი თვის განმავლობაში.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ჩ-შვილი წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულების მხარეს, მან მოაწერა ხელი ხელშეკრულებას, თანახმა იყო, გადაეხადა საიჯარო ქირა და ივარაუდებოდა, რომ იგი გაცნობილი იყო ხელშეკრულების პირობებს. ამდენად, იგი მოვალე იყო, სცოდნოდა, რომ გადასახდელი ჰქონდა საიჯარო ქირა, რომელიც იჯარის ხელშეკრულებით ჰქონდა დადგენილი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილი იყო, მოვალისათვის მოეთხოვა რაიმე მოქმედების შესრულება, ხოლო ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ჩ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 4 ივნისის საოქმო განჩინებით მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის უფლებამონაცვლედ დადგენილ იქნა ქ. თბილისის მერია, ხოლო მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა საქართველოს ადმინისტრაციული



საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ საქმეში ჩაბმულ იქნა მესამე პირად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 ივლისის განჩინებით გ. ჩ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ჩ-შვილმა მცხეთის რაიონის გამგეობას მიმართა 2002 წლის 15 აპრილით დათარიღებული განცხადებით და მოითხოვა გ. გ-მისათვის იჯარით გადაცემული 9,354 ჰა მიწის ნაკვეთის მისთვის იჯარით გადაცემა, მათ შორის, სახნავი იყო 4,25 ჰა, საძოვარი - 0,26 ჰა, ტბორი - 2,37 ჰა, სხვადასხვა მიწები - 2,476 ჰა. განმცხადებელმა აღნიშნა, რომ მიწის იჯარით გადაცემას ითხოვდა იმდენი წლის ვადით, რამდენითაც იგი გ. გ-მეს ჰქონდა გაფორმებული, რაზეც გ. გ-მე თანახმა იყო. საქმეში დაცული მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილების მიხედვით, მცხეთის რაიონის გამგეობის მიერ განხილულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება, რომელიც შეეხებოდა ქ. თბილისში მცხოვრები მოიჯარე გ. გ-მის მიერ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის თანახმად, მასზე იჯარით დამაგრებული მიწის ნაკვეთიდან ნაწილის უკან დაბრუნებას და ახალი, გადახდისუნარიანი ფიზიკური პირის, გ. ჩ-შვილის თხოვნას, მოიჯარე გ. გ-მის მიერ დაბრუნებული 9,354 ჰა მიწის ნაკვეთის იჯარით, 49 წლის ვადით მისთვის გადაცემის შესახებ. მცხეთის რაიონის გამგეობის მიერ გ. ჩ-შვილის თხოვნა დაკმაყოფილდა - დამტკიცდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება და გ. ჩ-შვილს იჯარით გადაეცა 9,354 ჰა მიწა 49 წლის ვადით.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, ასევე დადგენილად მიიჩნია და აღნიშნა, რომ მხარეებიც სადავოდ არ ხდიდნენ იმ ფაქტს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის დაბრუნების შემდეგ, ახალი მოიჯარისათვის მისი გადაცემა არ მომხდარა კონკურსის წესით. საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ" დებულების თანახმად, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მიწა იჯარით გადაეცემოდათ მხოლოდ კონკურსის წესით. აღნიშნული დებულება ითვალისწინებდა, რომ კონკურსში გამარჯვების შემდეგ, გამარჯვებულსა და მეიჯარეს შორის ფორმდებოდა ხელშეკრულება სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად. ხსენებული დებულება ასევე ითვალისწინებდა კონკურსის ჩატარებისათვის მთელ რიგ ღონისძიებებს, კერძოდ, ფიზიკური პირის განცხადებას თან უნდა ჰქონოდა დართული საკონკურსო წინადადება ან ბიზნეს-გეგმა (არაკომერციული კონკურსის შემთხვევაში), რომელიც მოთავსებული უნდა ყოფილიყო დალუქულ ბარათში. კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე, იჯარით გასაცემი მიწის გეგმას ადგენდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამისი რაიონული სამსახური. კომისია მიღებული მასალების საფუძველზე, ადგენდა საინფორმაციო ცნობას კონკურსით მიწის იჯარით გაცემის შესახებ და უზრუნველყოფდა მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მოწყობამდე 20 კალენდარული დღით ადრე. ამ დებულებით დადგენილი იყო, რომ განმცხადებელს შეიძლებოდა უარი თქმოდა კონკურსში მონაწილეობაზე, თუ: ა) განცხადება და ბიზნეს-გეგმა არ შეესაბამებოდა მოქმედი წესის მოთხოვნებს; ბ) ბიზნეს-გეგმა ვერ აკმაყოფილებდა საკონკურსო პირობებს. ამავე დებულების მე-9 თავი ითვალისწინებდა იმ პირობებს, რომელთა შემთხვევაში, ხდებოდა კონკურსში გამარჯვებულის გამოვლენა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ყოფილიყო წინააღმდეგობაში საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობასთან.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ შემთხვევაში, სახეზე იყო კანონმდებლობის მოთხოვნის უხეში დარღვევა, რაც გამოიხატა საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ" დებულების სრულ იგნორირებაში. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე, საფუძველიანი იყო.

სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ასევე საქმის მასალებში დაცული გ. ჩ-შვილის განცხადება, რომლის მიხედვით, განმცხადებელი აღნიშნავდა, რომ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ფართობის ნაწილს ვერ იყენებდა დანიშნულებით და ითხოვდა იგი გადასცემოდა შპს "...". აღნიშნულთან დაკავშირებით, მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ გ. ჩ-შვილ-

თან დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ერთ-ერთი პირობა იყო ის, რომ საიჯარო მიწა არ იყო გამოყენებული დანიშნულებით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა გ. ჩ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოყენებინა, კერძოდ, ფაქტობრივად, დადგენილია, რომ მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილების მიხედვით, მცხეთის რაიონის გამგეობის მიერ განხილულ იქნა მცხეთის რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება, რომელიც შეეხება ქ. თბილისში მცხოვრები მოიჯარე გ. გ-მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის თანახმად, მასზე იჯარით დამატებული მიწის ფართობიდან ნაწილის უკან დაბრუნებას და ახალი, გადახდისუნარიანი ფიზიკური პირის - გ. ჩ-შვილის თხოვნას, გ. გ-მის მიერ დაბრუნებული 9,359 ჰა მიწის ნაკვეთის იჯარით, 49 წლის ვადით მისთვის გადაცემის თაობაზე. მცხეთის რაიონის გამგეობამ დააკმაყოფილა გ. ჩ-შვილის თხოვნა - დამტკიცდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება და გ. ჩ-შვილს გადაეცა 9,359 ჰა მიწის ნაკვეთი იჯარით, 49 წლის ვადით, მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის დადგენილებით, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, რომელიც არის მხარეთა შორის საიჯარო სამართალურთიერთობის წარმოშობის საფუძველი, რაც დღემდე სადავო არ არის. აქედან გამომდინარე, უსაგნო და დაუსაბუთებელია მსჯელობა და სამართლებრივი შეფასების მიცემა გარემოებებისათვის, რომლებიც გ. ჩ-შვილისათვის მიწის გადაცემის წესის დარღვევას უკავშირდება, მაშინ, როდესაც მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილების კანონიერების საკითხი, სამართალწარმოების დადგენილი წესის მიხედვით, დღის წესრიგში არ არის. ხელშეკრულების კანონიერების შესახებ მსჯელობა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის მოშველიება ასევე უადგილოა, რადგან ის ხელშეკრულება, რომელიც გ. ჩ-შვილთან გაფორმდა, არის ტიპიური ფორმის ხელშეკრულება, დამტკიცებული საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის მინისტრის 1998 წლის 20 აგვისტოს ბრძანებით და გატარებული რეგისტრაციაში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მიერ.

კასატორის მტკიცებით, მცხეთის რაიონის გამგეობას პრეტენზია აქვს იმასთან დაკავშირებით, რომ მიწის იჯარის ქირა მას არ ერიცხებოდა მის ანგარიშზე, რომლის რეკვიზიტებიც 2002 წლის 4 ივლისის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, სად უნდა გადაეხადა გ. ჩ-შვილს იჯარის ქირა და კრედიტორმა არ განუსაზღვრა მოვალეს ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო რეკვიზიტები. გ. ჩ-შვილმა საგადასახადო დეპარტამენტის ანგარიშზე ჩარიცხა იჯარის მთელი ქირა - 302 ლარი. ასეთ შემთხვევაში, სასამართლოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლზე კი არ უნდა მიეთითებინა, არამედ უნდა გამოეყენებინა ამ კოდექსის 405-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, ხელშეკრულებაზე უარი დაუშვებელია, თუ ვალდებულების დარღვევისათვის კრედიტორი მთლიანად ან უმთავრესად თვითონ არის პასუხისმგებელი. უფრო მეტიც, იჯარის ხელშეკრულებაში მცხეთის რაიონის გამგეობამ არ მიუთითა ანგარიშის რეკვიზიტები, რომლის მიხედვითაც უნდა მომხდარიყო ანგარიშსწორება კონტრაქტებს შორის. მცხეთის რაიონის გამგეობის ქმედება უნდა შეფასდეს, როგორც კრედიტორის მიერ ვადის გადაცილება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 390-ე მუხლით, რომლის თანახმად, თუ ვალდებულების შესასრულებლად საჭიროა კრედიტორის ესა თუ ის მოქმედება, ვადის გადაცილებად ჩაითვლება, თუ იგი ამ მოქმედებას არ ასრულებს. სასამართლო ვალდებული იყო, ვალდებულების დარღვევაზე მსჯელობისას, ამ მუხლის შესაბამისად, შეეფასებინა მცხეთის რაიონის გამგეობის ქმედება და ეხელმძღვანელა ამ მუხლით.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ მიუთითა 2002 წლის 4 ივლისის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის "გ" ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მეიჯარეს უფლება აქვს, იჯარის ვადის გასვლამდე შეწყვიტოს მიწის იჯარის ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე არ იხდის საიჯარო ქირას ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 3 თვის განმავლობაში. 2002 წლის 4 ივლისის ხელშეკრულებაში ქირის გადახდის ვადებად მითითებულია - ყოველი წლის 1 ივნისამდე იჯარის ქირის 50%-ის, ხოლო დანარჩენის - 1 ნოემბრამდე გადახდაზე. მოიჯარე ქირას იხდიდა წლის განმავლობაში ერთხელ, ძირითადად, პირველი და მეორე ვადის შუალედში, მთლიან თანხას ერთჯერადად, რაზეც მცხეთის რაიონის გამგეობას არასდროს პრეტენზია არ გამოუთქვამს, არ გაუპროტესტებია იგი და აღნიშნული მხარეებს შორის სადავო არასდროს ყოფილა. თუ მცხეთის რაიონის გამგეობამ ჩათვალა, რომ ვალდებულება ვადებში არ სრულდებოდა, კანონით იგი ვალდებული იყო, ვიდრე სარჩელს აღძრავდა და სამართალწარმოების დაწყებას მოითხოვდა, თუნდაც

ერთხელ წარედგინა წერილობითი (დასაბუთებული) მოთხოვნა და დამატებითი ვადა განესაზღვრა ვალდებულების შესრულებისათვის, ანდა გაეგზავნა გაფრთხილება და შეემლო მიეთითებინა, თუ რა ფარგლებში უნდა შესრულებინა გ. ჩ-შვილს ვალდებულება. გ. ჩ-შვილის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის მიჩნევისასაც კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უნდა მითითებულიყო ვალდებულების ნაწილობრივ დარღვევაზე, ხოლო თუ გაზიარებული იქნება მცხეთის რაიონის გამგეობის მოსაზრება, რომ იჯარის ქირა გადახდილი არ იყო, ამ შემთხვევაშიც, ხსენებული ნაწილის მიხედვით, გამორიცხულია ხელშეკრულებაზე უარის თქმა, ვინაიდან, თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვევა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევით ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. სასამართლო ვალდებული იყო, აღნიშნული მუხლის თანახმად, მცხეთის რაიონის გამგეობისათვის მოეთხოვა განმარტება, თუ რატომ დაკარგა ვალდებულების დარღვევით ნაწილის შესრულებამ მისთვის ინტერესი, თუკი საერთოდ მიჩნეული იქნება, რომ გ. ჩ-შვილი ბრალეულია ვალდებულების დარღვევაში.

კასატორის მტკიცებით, ასევე მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ სასამართლოებს არანაირი არსებითი კითხვები არ გასჩენიათ ვალდებულების დარღვევის საფუძვლებზე, მაშინ, როდესაც საუბარია მიწის იჯარის ქირასა და მიწის გადასახადზე, რომელთა თაობაზეც არსებობდა მათ შორის დიფერენციაციის პრობლემა, რაზეც არსებობს საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს 2003 წლის 30 ოქტომბრის განმარტებითი ხასიათის ცირკულარული წერილი, რომელიც ეხებოდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 152-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილ სიახლეს, რაც მოგვიანებით, 2003 წლის 31 დეკემბერს გაუქმდა. ამასთან დაკავშირებით, ასევე არსებობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა, სადაც იდენტური საფუძვლებით დავის დროს ცალსახადაა მითითებული მეიჯარის, ანუ მცხეთის რაიონის გამგეობის ბრალეულობაზე ვალდებულების დარღვევის საკითხზე მსჯელობისას.

კასატორის განმარტებით, საქმეზე არ იქნა დადგენილი მიწის იჯარის ქირისა და მიწის გადასახადის გადახდის ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე უნდა შეფასდეს, თუ ვისი ბრალეულობა იკვეთება ვალდებულების დარღვევაში, აგრეთვე, უნდა შეფასდეს, თუ რა პრინციპით განუსაზღვრა მეიჯარემ გ. ჩ-შვილს მიწის იჯარის ქირა და რატომ არ მიუთითა მის მისაღებად საკუთარი რეკვიზიტები, რატომ არ ითხოვდა მას სარჩელის აღმვრამდე, ანდა რატომ არ უთითებდა მასზე სარჩელის წარდგენის შემდეგ. სასამართლოს არ გააჩნდა არანაირი სათანადო მტკიცებულება, რაც საფუძველს მისცემდა, მოიჯარის ქმედება შეეფასებინა, როგორც მიწის არადანიშნულებისამებრ გამოყენება და შესაბამისად, ამ მიმართებით სასამართლოს მითითება ასევე დაუსაბუთებელია და არ არის გამაგრებული არანაირი მტკიცებულებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ჩ-შვილის საკასაციო საჩივარი და მხარეებს მიეცათ უფლება, 2008 წლის 24 ნოემბრის 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 მარტის განჩინებით გ. ჩ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

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

დადგენილია, რომ მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილებით დამტკიცდა ამავე რაიონის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება, რომელიც შეეხებოდა ქ. თბილისში მცხოვრები მოიჯარე გ. გ-ძის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის თანახმად, მასზე იჯარით დამაგრებული მიწის ნაკვეთიდან ნაწილის უკან დაბრუნებას და ახალი, გადახდისუნარიანი ფიზიკური პირის - გ. ჩ-შვილის თხოვნას, გ. გ-ძის მიერ დაბრუნებული 9,359 ჰა მიწის ნაკვეთის იჯარით, 49 წლის ვადით მისთვის გადაცემის თაობაზე. აღნიშნული დადგენილებით

მცხეთის რაიონის გამგეობამ დააკმაყოფილა გ. ჩ-შვილის თხოვნა, - დამტკიცდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის სხდომის საოქმო დადგენილება და გ. ჩ-შვილს გადაეცა 9,359 ჰა მიწის ნაკვეთი იჯარით, 49 წლის ვადით. მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #90 დადგენილების საფუძველზე 2002 წლის 4 აგვისტოს მცხეთის რაიონის გამგეობასა და გ. ჩ-შვილს შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, იჯარის ობიექტს წარმოადგენდა სახნავი - 4,25 ჰა, საძოვარი - 0,26 ჰა, ტბორი - 2,37 ჰა, სხვადასხვა მიწები - 2,476 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ არასწორი შეფასება მისცა ფაქტობრივ გარემოებებს და მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გადაცემის წესის შესახებ" დებულების სრული იგნორირებით კანონმდებლობა უხეშად დაირღვა. მხარეები სადაოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ გ. გ-ძეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იჯარით გადაცემული ჰქონდა კანონმდებლობის სრული დაცვით. დადგენილია, რომ გ. ჩ-შვილი, როგორც ახალი გადახდისუნარიანი ფიზიკური პირი ჩანაცვლებულ იქნა გ. გ-ძის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაწილის - 9,354 ჰექტრის მოიჯარედ. სამოქალაქო კოდექსის კოდექსის 592.2 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე კოდექსის 588.1-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. საქმეში არსებული გ. ჩ-შვილის 22.04.02 წლის განცხადებით დგინდება, რომ გ. ჩ-შვილმა გამოთქვა სურვილი გ. გ-ძის მფლობელობაში არსებული 9,354 ჰა მიწის ნაკვეთი გადასცემოდა იჯარით იმავე პირობებით, როგორც თავდაპირველ მოიჯარეს. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ უკვე იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთის ერთ ნაწილზე ახალი, გადახდისუნარიანი პირის ჩანაცვლება განხორციელდა სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ნორმების შესაბამისად და მხარეებს შორის ამ სახის სამართალურთიერთობის წარმოშობისათვის საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულებით დადგენილი წესები გამოყენებული ვერ იქნებოდა, ვინაიდან აღნიშნული დებულება იჯარით გაცემულ მიწაზე მოიჯარის ჩანაცვლების წესს არ ადგენს. გარდა ამისა, გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს დასაბუთებას იმის თაობაზე, შესაძლებელია თუ არა სადავო გახდეს მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების კანონიერება მაშინ, როდესაც სადავოდ არ გამხდარა მისი საფუძველი - მცხეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 30 მაისის #30 დადგენილება.

სააპელაციო სასამართლო ეყრდნობა რა გ. ჩ-შვილის განცხადებას მიიჩნევს, რომ საიჯარო მიწის დანიშნულებით გამოუყენებლობა წარმოადგენს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ერთ-ერთ პირობას. მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების 4.1 მუხლის "გ" ქვეპუნქტი ითვალისწინებს მეიჯარის უფლებას იჯარის ვადის გასვლამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ მოიჯარე დანიშნულებისამებრ არ იყენებს იჯარის ობიექტებს და არღვევს ხელშეკრულების პირობებს. საქმეში წარმოდგენილი განცხადება ეხება მხოლოდ საიჯარო მიწის ნაწილის გამოყენების შეუძლებლობას, რის გამოც გ. ჩ-შვილი სკ 588-ე მუხლის თანახმად, ითხოვს ახალი გადახდისუნარიანი პირისათვის იჯარით აღებული მიწის ნაწილის - 0,2 ჰა-ს გადაცემას. საქმეში არ არის წარმოდგენილი სხვა რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ გ. ჩ-შვილი იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთს დანიშნულებისამებრ არ იყენებდა. სსკ-ის 102.3 მუხლის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი გ. ჩ-შვილის განცხადება შეეხება მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენების შეუძლებლობას და არ ადასტურებს მოიჯარის მიერ იჯარით გადაცემულ მიწის არადანიშნულებისამებრ გამოყენების ფაქტს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერება აპელანტმა გ. ჩ-შვილმა სადავოდ გახადა იმ საფუძველითაც, რომ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ფაქტი. სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო პალატა ვალდებული იყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობა შემოწმებია სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში და მისი საფუძვლიანობის თაობაზე დასაბუთება ასახულიყო მის განჩინებაში. სააპელაციო პალატის 2008 წლის 2 ივლისის განჩინება არ შეიცავს დასაბუთებას, თუ რატომ არ არსებობდა სააპელაციო საჩივრის ამ საფუძველით დაკმაყოფილების შესაძლებლობა.

საკასაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მხარეებს შორის 2002 წლის 4 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულების მე-2.1 პუნქტით, საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა

302 ლარით, ასევე დადგინდა ქირის გადახდის წესი, კერძოდ თანხის 50% შეტანილი უნდა ყოფილიყო მეიჯარის ანგარიშზე ბანკში, ყოველი წლის 1 ივნისამდე, ხოლო დანარჩენი ნაწილი 1 ოქტომბრამდე. საქმეში წარმოდგენილია 31.10.2003 წ. გადასახადების აკრეფის ქვითარი და 27.01.2005 წ. სალაროს შემოსავლის ორდერი, საიდანაც დგინდება, რომ გ. ჩ-შვილს საგადასახადო ინსპექციის ანგარიშზე თითოეულ წელს, ერთჯერადად გადახდილი აქვს 274 ლარი. საქართველოს საგადასახადო კოდექსში 18.07.03წ. კანონით შეტანილი ცვლილება-დამატებით საგადასახადო კოდექსის 152-ე მუხლს დამატა მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის მოიჯარეების მიერ გადახდილი საიჯარო ქირა მოიცავდა მიწის გადასახადს. საგადასახადო კოდექსის ეს ნორმა მოქმედებდა რამდენიმე თვის განმავლობაში და გაუქმდა საგადასახადო კოდექსში 31.12.03წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით. მხარეებს შორის დადებულ ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული მეიჯარის ანგარიშის ნომერი, სადაც გ. ჩ-შვილს შეემლო საიჯარო ქირის გადარიცხვა. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ მხარეებს შორის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ოდენობა შეიცვალა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული ის ფაქტობრივი გარემოება, გ. ჩ-შვილის მიერ საგადასახადო ინსპექციის ანგარიშზე 274 ლარის გადახდა რა ვალდებულების შესასრულებლად იქნა განხორციელებული, ასევე, საგადასახადო კოდექსში 18.07.03წ. განხორციელებული დამატების მოქმედების პერიოდში - 2003 წელს გადახდილი თანხა მოიცავდა თუ არა საიჯარო ქირის თანხას. სააპელაციო პალატამ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს მიწის გადასახადისა და საიჯარო ქირის გადახდის ფაქტობრივი გარემოება. ასევე უნდა იმსჯელოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულა თუ არა გ. ჩ-შვილმა, გადაიხდა თუ არა საიჯარო ქირა ნაწილობრივ და ასეთ პირობებში არსებობდა თუ არა ხელშეკრულების ცალმხრივად გაუქმების საფუძველები, კერძოდ, სკ-ის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესაძლებლობა მაშინ, როცა ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ კრედიტორისათვის დაკარგა ინტერესი.

სსკ 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სახეზეა სსკ-ის 412-ე მუხლის თანახმად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. ამდენად, საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი არსებითი განხილვისათვის უნდა 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 ა დ გ ი ნ ა :**

1. გ. ჩ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 2 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის გადასახადი

### განჩინება

#ბს-456-435 (3კ-09) 21 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

ნ. სხირტლაძე,

პ. სილაგაძე

დავის საგანი: საურავის დაკისრება

გასაჩივრებული სასამართლოს განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 თებერვლის განჩინება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფმა" 2008 წლის მარტში სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) 2007 წლის 14 დეკემბრის #10470, #10473 და #10474 "საბანკო ანგარიშიდან გადასახადის, საურავისა და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ" ბრძანებების ბათილად ცნობა მათი გამოცემის მომენტიდან; გირავნობის უფლების წარმოშობის შესახებ 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინების ბათილად ცნობა და მოსარჩელისათვის უკანონოდ ჩამოწერილი საურავის თანხის (2410) ლარის დაბრუნება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 18 ივნისის განჩინებით შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" მოთხოვნაზე ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) 2007 წლის 14 დეკემბრის #10470, #10473 და #10474 ბრძანებების "საბანკო ანგარიშიდან გადასახადის, საურავისა და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ" მათი გამოცემის მომენტიდან ბათილად ცნობისა და გირავნობის უფლების წარმოშობის შესახებ 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინების ბათილად ცნობის თაობაზე შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; მოპასუხეებს - საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალურ ცენტრს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურსა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს დაეკისრათ მოსარჩელე შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" სასარგებლოდ მის მიერ გადახდილი საურავის თანხის - 2410 ლარი დაბრუნება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებს: პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" მიმართ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 იანვრის #მბ/02-280 "საგადასახადო მოთხოვნა" წარედგინა მიწის გადასახადზე 13370,54 ლარის ოდენობით, საურავი გრაფაში მიეთითა "0". სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გადასახადი მოსარჩელის მიერ გადახდილია, საგასახადო ორგანოს შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" მიმართ საურავის თანხის დაკისრებაზე არ არსებობს, შესაბამისად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ ჩათვალა, 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის შესახებ 2452,52 ლარზე.

სასამართლომ გამოიყენა მოცემული დავის გადასაწყვეტად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სახალხო ბანკის 2008 წლის 2 ივნისის ცნობით დადგენილად ჩათვალა, რომ შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" მიმართ თბილისის საგადასახადო ინსპექციის საინკასო დავალება 2007 წლის 18 დეკემბრის #6/50833 თანხით - 2425 ლარი - შესრულდა და მითითებული თანხა შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" ანგარიშიდან გადარიცხა სახელმწიფო ბიუჯეტში.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, ოგი ვერ გაცდება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოთხოვნას და მოსარჩელეს ვერ მიაკუთვნებს იმაზე მეტს,

ვიდრე მას არ მოუთხოვია, კერძოდ, მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა 2410 ლარის ანაზღაურება, ხოლო მას საურავის სახით გადახდილი აქვს 2425 ლარი. სასამართლომ ჩათვალა, რომ იმ დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 28 თებერვლის #ი/1325 ბრძანებით გაუქმებულ იქნა თბილისის საგადასახადო ინსპექციის სადავო 2007 წლის 14 დეკემბრის #ი/1473 ბრძანება "საბანკო ანგარიშიდან გადასახადის, საურავის და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ" და ქობულეთიდან გამოთხოვილი შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" ანგარიშზე დადებული საინკასო დავალებები, ასევე დაევალა გადასახადის ადმინისტრირების სამართველოს საგადასახადო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განყოფილებას ყადაღის 2410 ლარის ფარგლებში წარდგენა ქობულეთის "საქართველოს სახალხო ბანკის" ფილიალში შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" ანგარიშზე, მოპასუხის მიერ აღიარებულია საურავის უკანონოდ დარიცხვა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექციამ) და საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 თებერვლის განჩინებით აპელანტების - საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 18 ივნისის განჩინება, რომლითაც შეწყდა წარმოება მოსარჩელე შპს "აგროსამრეწველო ჯგუფის" მოთხოვნაზე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) 2007 წლის 14 დეკემბრის #10470, #10473 და #10474 ბრძანებების "საბანკო ანგარიშიდან გადასახადის, საურავის და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ" მათი გამოცემის მომენტიდან ბათილად ცნობისა და გირავნობის უფლების წარმოშობის შესახებ 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინების ბათილად ცნობის თაობაზე; სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ აღნიშნული განჩინება ამჟამად შესულია კანონიერ ძალაში.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 იანვრის #მზ/02-280 "საგადასახადო მოთხოვნის თანახმად, შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" (საიდენტიფიკაციო #2044463044, მისამართი ... 5 ბ.#21) ეცნობა, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 68.3. მუხლის საფუძველზე დაერიცხა მიწის გადასახადი (სასოფლო) ძირითადი თანხა: სულ 13370,54 ლარი; ჯარიმა - "0"; საურავი - "0" ლარი. განემარტა გადასახადის გადახდის ადგილი და წესი, ასევე გასაჩივრების წესი და ვადა. სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას გამოიყენა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 68 მუხლი.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და დადასტურებულად მიიჩნია, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 იანვრის #მზ/02-280 "საგადასახადო მოთხოვნის" მიხედვით შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფს" მიწის გადასახადზე (სასოფლო) საურავი არ დაერიცხა.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი. ასევე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლი და აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, აპელანტების მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე დამადასტურებელი მტკიცება იმისა, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 იანვრის #მზ/02-280 "საგადასახადო მოთხოვნას" მიხედვით შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფს" მიწის გადასახადთან (სასოფლო) ერთად დაერიცხა საურავი 2 410 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო პალატის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა, საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ.თბილისის რეგიონალურმა ცენტრმა (საგადასახადო ინსპექციამ) და მოითხოვეს სააპელაციო პალატის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორი-საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის განმარტებით თბილისის საქალაქო სასამართლომ 2008 წლის 18 ივნისის განჩინებით დაუშვებლად მიიჩნია შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" სასარჩელო მოთხოვნა, რომელიც შეეხებოდა საბანკო ანგარიშიდან გადასახადის, საურავის და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) 2007 წლის 14 დეკემბრის 10470, # 10473 და #10474 ბრძანებების და გირავნობის უფლების წარმოშობის შესახებ 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინების ბათილად ცნობას. ამ განჩინებით საქალაქო სასამართლომ იმ გასაჩივრებულ აქტებზე შეწყვიტა საქმის წარმოება, რომლითაც თბილისის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია) ატყობინებდა გადასახადის გადამხდელს და ის მოიცავდა, როგორც ძირითადი გადასახადის თანხას, ასევე, მასზე დარიცხული საურავის გადახდის ვალდებულებას, ასევე საბანკო დაწესებულების თანხების საინკასო წესით გადახდევინებაზე, რის გამოც კასატორს მიაჩნია, რომ სასამართლომ იმ აქტის ნაწილი (საურავი) ცნო უკანონოდ, რომელიც დასაშვებად არ მიიჩნია, ხოლო მისი კანონიერების შემოწმება არ მოუხდენია.

კასატორს მიაჩნია, რომ გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილი, ასევე, "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლი.

კასატორის-საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლო თავის განჩინებაში არასწორად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ შეფასებებს, ვინაიდან დადგენილია, რომ ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) 2007 წლის 14 დეკემბრის #10470, #10473 და #10474 ბრძანებების "საბანკო ანგარიშიდან გადასახადის, საურავისა და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ" მათი გამოცემის მომენტიდან ბათილად ცნობისა და გირავნობის უფლების წარმოშობის შესახებ 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელზე შეწყდა საქმის წარმოება ანუ ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც გახდა გასაჩივრებული თანხის ჩამოწერის საფუძველი და რომელიც კანონით დადგენილი წესით ჩაბარდა გადასახადის გადამხდელს, სასამართლოს მიერ ბათილად არ იქნა ცნობილი. შესაბამისად კასატორი თვლის, რომ სასამართლო ერთის მხრივ აღიარებს თანხების ჩამოწერის კანონიერებას, ხოლო მეორეს მხრივ, მოსარჩელეს უბრუნებს ზემოაღნიშნულ თანხას.

კასატორის-საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია) ასევე მოითითებს იმ გარემოებებზე, რომ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) 2007 წლის 14 დეკემბრის #10470, #10470 და #10474 ბრძანებების "საბანკო ანგარიშებიდან გადასახადი, საურავისა და ჯარიმის თანხის ჩამოწერის შესახებ" მათი გამოცემის მომენტიდან ბათილად ცნობის, გირავნობის უფლების წარმოშობის შესახებ 2008 წლის 4 თებერვლის #006-252 შეტყობინების ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელზე შეწყდა საქმის წარმოება, ანუ ადმინისტრაციულ აქტი, რომელიც გახდა გასაჩივრებული თანხის ჩამოწერის საფუძველი და რომელიც კანონით დადგენილი წესით ჩაბარდა გადასახადის გადამხდელს, სასამართლოს მიერ ბათილად არ იქნა ცნობილი.

კასატორი თვლის, საგადასახადო კოდექსის მე-12 მუხლის 23-ე ნაწილის "ბ" პუნქტის თანახმად, მოცემულ შემთხვევაში არსებობს აღიარებული საგადასახადო ვალდებულება, რაც წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს. კასატორი ასევე თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში საერთოდ არ არის გამოკვლეული მოპასუხის მიერ სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი მთელი რიგი მტკიცებულებები.

კასატორი "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის "ლ" პუნქტზე მოითითებით ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნევს თბილისის რეგიონალური ცენტრისათვის (საგადასახადო ინსპექცია) მოსარჩელის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის დაკისრებას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრების მოტივების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ. თბილისის რეგიონალური ცენტრი (საგადასახადო ინსპექცია), საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 თებერვლის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 13 სექტემბრის #011-11537 "საგადასახადო მოთხოვნით" საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფს საგადასახადო კოდექსის 274-275-ე მუხლების



საფუძველზე 2007 წლის საგადასახადო ვალდებულებების შესრულების მიზნით გადასახდელად დაერიცხა სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ქონების გადასახადი 8461.95 ლარის ოდენობით; ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 იანვრის #მბ/02-280 "საგადასახადო მოთხოვნით" კი მოსარჩელეს მიწის გადასახადზე დაერიცხა 13370,54 ლარი, ხოლო საურავის გრაფაში მიეთითა "0".

სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ სახალხო ბანკის მიერ 2008 წლის 28 თებერვალს შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" მიმართ თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 17 დეკემბრის საინკასო დავალება (განკარგულება) #6/50833, 2007 წლის 18 დეკემბრის საგადასახადო დავალება 50833 შესრულდა და 2425 ლარის ოდენობით თანხა შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" ანგარიშიდან გადაირიცხა სახელმწიფო ბიუჯეტში.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად სწორად გამოიყენა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (2004 წ.) 129-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, (სადავო პერიოდისათვის არსებული რედაქცია), რომლის მიხედვით, საურავის დარიცხვა ხორციელდებოდა საგადასახადო დავალიანების წარმოქმნის მომდევნო კალენდარული დღიდან, თითოეული ვადაგადაცილებული დღისათვის, საგადასახადო მოთხოვნის წარდგენის ან წარუდგენლობის მიუხედავად, თუ საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული. თუ საურავის დარიცხვის ვალდებულების ვადის დადგომის შემდეგ გადამხდელი გადაიხდის გადასახადის ძირითადი თანხის ნაწილს, გადახდის მომდევნო კალენდარული დღიდან საურავის დარიცხვა გაგრძელდება საგადასახადო დავალიანების ფაქტობრივად დარჩენილ ნაწილზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი „საგადასახადო მოთხოვნა“, ანუ მოპასუხებმა (კასატორებმა) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, თავისი საკასაციო საჩივრების დასაბამებლად, ვერ წარმოადგინეს შესაბამისი მტკიცებულება იმისა, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 24 იანვრის #მბ/02-280 საგადასახადო მოთხოვნის მიხედვით შპს "საქართველოს აგროსამრეწველო ჯგუფის" მიწის გადასახადთან ერთად დაერიცხა საურავი 2410 ლარის ოდენობით, რომლის შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება შეიძლებოდა გამხდარიყო საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიების - ქონებაზე ყადაღის დადების გამოყენების საფუძველი.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორთა მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ სრულიად უკანონოდ დააკისრა მათ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი 50 ლარის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველ წინადადებაზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მოთხოვნიდან გამომდინარე, მხარეს ეკისრება მეორე მხარის მიერ გაღებული სასამართლო ხარჯების გადახდის ვალდებულება იმ შემთხვევაში, თუ გადაწყვეტილება გამოტანილია ხარჯების გამღები მხარის სასარგებლოდ, თუნდაც მოწინააღმდეგე მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, ანუ მხარე არ თავისუფლდება იმ სასამართლო ხარჯებისაგან, რომლებიც გადახდილ უნდა იქნეს მოწინააღმდეგე მხარის სასარგებლოდ. შესაბამისად, აღნიშნული საპროცესო ნორმის მიხედვით, მოპასუხეებს მართებულად დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი 50 ლარის ოდენობით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე 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 კასატორებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია, რის გამოც საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ.თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია); საქართველოს

ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

**და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. არ დაკმაყოფილდეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ქ.თბილისის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ისპექცია), საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საკასაციო საჩივრები;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 თებერვლის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის გადასახადი**

**განჩინება**

#ბს-569-540 (კ-09) 5 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ**

**შემადგენლობით: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**ნ. სხირტლაძე,**

**პ. სილაგაძე**

**დავის საგანი:** ზიანის ანაზღაურება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

შპს "მნათობმა" 2005 წლის მარტში სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე გორის რაიონის გამგეობის მიმართ და მოითხოვა მიყენებული ზიანისათვის 176 000 ლარის ანაზღაურება.

გორის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით შპს "მნათობის" სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს "მნათობმა".

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს "მნათობის" სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა - გორის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; შპს "მნათობის" სარჩელი დაკმაყოფილდა - გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობას დაეკისრა შპს "მნათობის" სასარგებლოდ 30000 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ცნო შემდეგი გარემოებები: შპს "მნათობის" დამფუძნებელ პარტნიორს წარმოადგენდა სახელმწიფო. 2000 წლის დეკემბერში განხორციელდა შპს "მნათობის" 100%-იანი წილის პრივატიზება მოქალაქე გ. მ-ძის მიერ; გორის რაიონის გამგეობის 2000 წლის 30 მაისის #137 დადგენილებით შპს "მნათობს" შინდისის საკრებულოს სოფელ ... ტერიტორიიდან 100 ჰექტარ სახნავ ფართობზე გაუფორმდა ხელშეკრულება იჯარის წესით, 49 წლის ვადით; 2001 წლის 28 სექტემბერს აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე გორის რაიონის გამგეობასა და შპს "მნათობს" შორის გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება; შპს "მნათობის" მხრიდან ხელშეკრულებას ხელს აწერს იმ დროისათვის შპს "მნათობის" დირექტორი რ. ს-ძე; 2003 წლის 23 აპრილის გორის რაიონის გამგეობის #76 დადგენილებით, დაკმაყოფილდა შპს "მნათობი"-ს ყოფილი დირექტორის რ. ს-ძის თხოვნა და გაუქმდა სოფელ ... ტერიტორიაზე 89,45 ჰექტარ მიწაზე დადებული 2001 წლის 28 სექტემბრის საიჯარო ხელშეკრულება; გორის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შპს "მნათობის" სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი გორის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 23 აპრილის #76 დადგენილება შპს "მნათობსა" და გორის რაიონის გამგეობასთან მიწის იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე;

2003 წლის 8 ოქტომბრის გორის რაიონის გამგეობის #186 დადგენილებით გაუქმდა შპს "მნათობ-თან" გორის რაიონის გამგეობის მიერ დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 100 ჰექტარ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულზე, საიჯარო გადასახადის დავალიანების გამო. 2003 წლის 14 ნოემბრის გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით კვლავ დაკმაყოფილდა შპს "მნათობის" სარჩელი და ბათილად იქნა ცნობილი გორის რაიონის გამგეობის 2003 წლის ოქტომბრის #186 დადგენილება. გორის რეგიონალური ცენტრიდან (საგადასახადო ინსპექცია) წარმოდგენილი 2005 წლის 18 თებერვლისა და 2008 წლის 20 თებერვლის შედარების აქტებით ირკვევა, რომ 2005 წლისათვის შპს "მნათობის" ძირითადი დავალიანება მიწის გადასახადის ნაწილში შეადგენდა 16 932.66 ლარს, ხოლო საურავი 25 036,26 ლარს. ხოლო 2008 წლისათვის შპს "მნათობის" ძირითადი დავალიანება მიწის გადასახადის ნაწილში შეადგენს - 21 914 ლარს, ხოლო საურავი 31 062,21 ლარს. მთლიანობაში 2008 წლის მდგომარეობით შპს "მნათობს" ერიცხება ნარჩენი დავალიანების სახით 33 308 ლარი, ხოლო საურავი 62 367.85 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ შპს "მნათობმა" 2000 წლის დეკემბერში შპს "მნათობის" 100%-იანი სახელმწიფო წილის პრივატიზების შემდეგ, შპს-ს ქონება ჩაიბარა მხოლოდ 2003 წლის 31 მარტს, ხოლო სადავო იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი 2004 წლის ოქტომბრიდან. მანამდე საიჯარო მიწის ნაკვეთსა და შპს-ს ქონებას შპს "მნათობი" ვერ ფლობდა. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გორის რაიონის გამგეობამ 2003 წლის 23 აპრილს დააკმაყოფილა შპს "მნათობის" ყოფილი დირექტორის რ. ს-ძის განცხადება და გააუქმა შპს "მნათობთან" დადებული 2001 წლის 28 სექტემბრის საიჯარო ხელშეკრულება. აღნიშნული დადგენილება კი გასაჩივრებული იქნა მოსარჩელე შპს "მნათობის" მიერ, მაგრამ შპს "მნათობს" სადავოდ არ გაუხდია საიჯარო მიწის ნაკვეთის გადაცემა - არ გადაცემის ფაქტი. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ გორის რაიონის გამგეობა კარგად იყო ინფორმირებული შპს "მნათობის" მიმართ არსებული პრობლემის შესახებ და მოითხოვდა საკითხის გარკვევამდე თავი შეეკავებინა შპს "მნათობს" მიწის სარგებლობისაგან. სააპელაციო სასამართლომ, საქმეში არსებული მასალებით ჩათვალა, რომ შპს "მნათობს" 2001-2004 წლებში აღნიშნული მიწის ნაკვეთით არ უსარგებლია. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში არსებული სასამართლო გადაწყვეტილებებით შპს "მნათობის" სარჩელი მოპასუხეების - გორის საგადასახადო ინსპექციისა და გორის რაიონის გამგეობის მიმართ დარიცხული გადასახადის (75 000 ლარის) უკანონოდ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა და შპს "მნათობს" დაეკისრა გადასახდელად აღნიშნული თანხა სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობისათვის მიწის გადასახადის სახით. სააპელაციო პალატამ ასევე აღნიშნა, რომ შპს "მნათობს" მოპასუხის ბრალეულობით არ უსარგებლია სადავო მიწის ნაკვეთით. ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელეს სადავო პერიოდისათვის დაეკისრა მიწის გადასახადის სახით 75 000 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1005-ე მუხლი. სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ მოსარჩელე არაერთხელ მიმართავდა მოპასუხეს, რათა სადავო მიწა გადასცემოდა სარგებლობისათვის; გამგეობის მიერ არაერთხელ უკანონოდ მოხდა იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება, რაზეც სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შპს "მნათობის" მოთხოვნა იქნა დაკმაყოფილებული და იჯარის ხელშეკრულების გაუქმება ჩაითვალა უკანონოდ.

სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა ასევე სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლი და მოპასუხეს დააკისრა 30 000 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და მოითხოვა სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები, კერძოდ, ის ფაქტი, რომ გ. მ-მემ შპს "მნათობის" ბალანსზე რიცხული ქონება აუქციონის წესით შეიძინა 2000 წლის 29 დეკემბერს, გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით 15 დღის ვადაში უნდა მომხდარიყო ქონების მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმება, რაც არ მომხდარა, ვინაიდან მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმებულ იქნა 2003 წელს, რითაც მოხდა ძირითადი ქონების გადაცემა, ხოლო 2004 წელს სადავო მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება; აღნიშნული მომენტისათვის რ. ს-ძეს ეკავა შპს "მნათობის" დირექტორის თანამდებობა, რაც დასტურდება 2003 წლის 31 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტით, სადაც ხელს აწერენ რ. ს-ძე და მესაკუთრის ქონების მართვასთან შეთანხმებით დანიშნული დირექტორი ვ. ბ-ური; კასატორი თვლის, რომ გ. მ-ძეს კარგად ჰქონდა გაცნობიერებული ის გარემოება, რომ საიჯარო მიწა უფლებრივად იყო ნაკლიანი და მასზე ირიცხებოდა მიწის გადასახადის დავალიანება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს – მოცემულ საქმეზე გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, შპს “მნათობმა” სასარჩელო განცხადებით თავდაპირველად მოითხოვა მოპასუხისათვის 167 000 ლარის ანაზღაურების დაკისრება. მოსარჩელემ თავისი მოთხოვნა იმით დაასაბუთა, რომ ქ.გორის რაიონის გამგეობის ბრალეული ქმედების გამო ვერ ისარგებლა 2001-2004 წლებში იჯარით აღებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთით, რაც შპს “მნათობის” საქმიანობის და შემოსავლების მიღების ძირითად წყაროს წარმოადგენდა და ამის გამო ვერ მიიღო შემოსავალი და განიცადა ზიანი.

სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთს სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლზე.

ამ ნორმის თანახმად პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან უხეში გაუფრთხილებლობით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ან ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ დელიქტური პასუხისმგებლობის ღონისძიება, საქმის მასალებით დადასტურებული უნდა იქნეს მოპასუხის მიერ განხორციელებული არამართზომიერი ქმედების ფაქტი, ეს ქმედება განზრახი ან უხეში გაუფრთხილებლობის ბრალის ფორმით უნდა იქნეს ჩადენილი; მოსარჩელეს ზიანი უნდა მიადგეს სწორედ ასეთი ქმედების შედეგად და მიზეზობრივი კავშირი უნდა არსებობდეს მოპასუხის ქმედებასა და მოსარჩელისათვის მიყენებულ ზიანს შორის. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 იანვრის სხდომის ოქმზე, რომლითაც ირკვევა, რომ სხდომის თავმჯდომარემ კითხვა დაუსვა მოსარჩელეს, რით ადასტურებდა ზიანი 30 000 ლარს რომ შეადგენდა; შპს “მნათობის” წარმომადგენელმა კი უპასუხა, რომ გადასახადი დაერიცხათ და გადაიხადეს. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სასარჩელო განცხადებაში მითითებული მიწის ნაკვეთის გამოუყენებლობით მიყენებული ზიანის ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხოლოდ მოსარჩელისათვის დარიცხული გადასახადის ოდენობის შესაბამისად. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ ისე მიიჩნია საფუძვლიანად შპს “მნათობის” დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა და ისე დააკისრა გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობას მის სასარგებლოდ 30 000 ლარის გადახდა, რომ არ გამოიკვლია და კონკრეტულად არ მიუთითა ის გარემოებები, რომელთა საფუძველზეც განისაზღვრება მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთის დროულად გადაუცემლობით მიყენებული ზიანის მოცულობა.

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის მოთხოვნა იმის შესახებ, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი; ამ ნორმის თანახმად სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რის გამოც იგი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის “ე1” ქვეპუნქტის თანახმად, კანონის დარღვევით მიღებულად უნდა ჩაითვალოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა დ გ ი ნ ა :**

1. გორის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე პალატას;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მიწის გადასახადი**

**განჩინება**

#ბს-847-811 (3კ-09) 24 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)**

**მ. ვაჩაძე**

**პ. სილაგაძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციამ" სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2007 წლის 30 ოქტომბერს მას ჩაბარდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 24 ოქტომბრის #887 და #888 საგასახადო მოთხოვნები, რომელთა მიხედვით, შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" დაერიცხა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი - 402,48 ლარი (მიწის ფართობზე - 3 900 კვ.მ) და 48 935,76 ლარი (მიწის ფართობზე - 203 899 კვ.მ). აღნიშნული საგადასახადო მოთხოვნების მიღებას საფუძველად დაედო, ერთ შემთხვევაში, ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციის, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის მიერ მიწოდებული ინფორმაცია იმის თაობაზე, თითქოს იგი ფლობს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" დუშეთის რაიონის ტერიტორიაზე საკუთრებაში აქვს 12601,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ქონების გადასახადი გადახდილი აქვს 2007 წლის 15 ნოემბერს, ამავე საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 28 ივლისის #094-262 საგადასახადო მოთხოვნის საფუძველზე. რაც შეეხება ზემოთ აღნიშნულ ორ ნაკვეთს, არ არსებობდა რაიმე დოკუმენტი რაც დაადასტურებდა მათზე შპს "ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" საკუთრების ან ფლობის ფაქტს.

მოსარჩელე თვლიდა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონშეუსაბამო, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიხედვით წარმოადგენდა მათი ბათილობის საფუძველს. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა საგადასახადო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-10 ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის მოთხოვნა, ვინაიდან მას უნდა ეხელმძღვანელა არა მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ მიწოდებული ინფორმაციით, არამედ საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ მიწოდებული ინფორმაციითაც, რომლითაც უტყუარად დადასტურდებოდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან ფლობის ფაქტი. მოსარჩელე მიიჩნევდა, რომ გადასახადის დარიცხვა ასევე არ შეესაბამებოდა საგადასახადო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-13 ნაწილის მოთხოვნას, ვინაიდან მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციას არ გააჩნდა აღნიშნულ მუხლში მითითებული არცერთი საფუძველი გადასახადის დარიცხვისათვის, ვინაიდან არ არსებობდა რაიმე დოკუმენტი, რაც შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" მიერ აღნიშნული მიწების საკუთრების ან სარგებლობის ფაქტს დაადასტურებდა. რაც შეეხება ფლობას, ნივთზე მფლობელობა წარმოიშობა მასზე ფაქტობრივი ბატონობის მოპოვებით, რაც ასევე არ იყო დადასტურებული რაიმე მტკიცებულებით. მოსარჩელეს ასევე უსა-

ფუძვლად მიიჩნადა საგადასახადო მოთხოვნების საფუძვლად საგადასახადო კოდექსის 68-ე მუხლის მე-2 ნაწილის "გ" ქვეპუნქტის მითითება, ვინაიდან ამ ნორმის თანახმად, გადასახადის დარიცხვისას საგადასახადო ორგანოს უნდა ეხელმძღვანელო არა მხოლოდ ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციისა და დუშეთის მუნიციპალიტეტის წერილებით არამედ, ასევე უნდა ჰქონოდა შემოწმების მასალებიც და მათ საფუძველზე მოეხდინა დარიცხვა. მოსარჩელემ ასევე, აღნიშნა, რომ საგადასახადო ორგანოში დავის მიმდინარეობისას დავების განხილვის საბჭოს მან წარუდგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერები იმ მიწებზე, რომელთაც ფლობს შპს "ნავთობისა და გაზის კორპორაცია", მაგრამ აღნიშნული საბჭოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული და სათანადო ინფორმაციად მიიჩნია ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციისა და დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილები.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 24 ოქტომბრის #887 და #888 საგადასახადო მოთხოვნების, 2007 წლის 19 ოქტომბრის #1508 და 1509 ბრძანებების, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის 2007 წლის 12 დეკემბრის #7893 ბრძანებისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან არსებული დავების განმხილველი საბჭოს 2008 წლის 18 იანვრის #05-04/496 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილებით შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია" სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის 2007 წლის 24 ოქტომბრის #887 საგადასახადო მოთხოვნით შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" დაერიცხა გადასახადი 402,48 ლარი, რომლის საფუძველსაც წარმოადგენდა საგადასახადო კოდექსის 68-ე მუხლი. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 4 ოქტომბრის #746/007-4346 და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 7 მაისის #89 ბრძანების საფუძველზე შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" შეერწყა სს "საქართველოს ნავთობის საერთაშორისო კორპორაცია", რის შედეგადაც, სამართალმემკვიდრე მეწარმე სუბიექტის კუთვნილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი დუშეთის ტერიტორიაზე გაიზარდა 203899 კვ.მ-ით, ხოლო თერჯოლის ტერიტორიაზე 3900 კვ.მ-ით. შესაბამისად, გაიზარდა ქონების გადასახადის ოდენობაც. დუშეთის მუნიციპალიტეტის 2007 წლის 12 სექტემბრის #2879 წერილით და ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 20 ივლისის #050/67 წერილით მხარეს ეცნობა, რომ შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" მიწაზე ქონების გადასახადში დამატებით ერიცხებოდა დუშეთის ტერიტორიაზე (ფართობი 203899კვ.მ) 48 935,76 ლარი, ხოლო თერჯოლის ტერიტორიაზე (ფართობი 3900 კვ.მ) 402,48 ლარი. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ თვითმართველობის ორგანოების მიერ მიწოდებული ინფორმაცია მეწარმე სუბიექტის დუშეთისა და თერჯოლის ტერიტორიაზე არსებული კუთვნილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობის გაზრდის თაობაზე, წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაგზავნილ წერილობით ინფორმაციას, ვინაიდან თვითმართველობის ორგანოები ვალდებული იყვნენ, აღეწერათ და მიეწოდებინათ საგადასახადო ორგანოებისათვის სათანადო ინფორმაცია.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველები, ვინაიდან სადავო აქტები მიღებული იყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წარმოების წესების სრული დაცვით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 20 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციამ", რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება. სააპელაციო საჩივრის ავტორმა აღნიშნა, რომ შპს "ნავთობისა და გაზის კორპორაცია" ნავთობისა და გაზის საერთაშორისო კორპორაციებთან შერწყმამდე დუშეთისა და თერჯოლის რაიონებში ქონების გადასახადით დასაბეგრ ობიექტებს არ ფლობდა. აღნიშნული მის მფლობელობაში აღმოჩნდა მხოლოდ სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციასთან შერწყმის შედეგად. საგადასახადო მოთხოვნების წარდგენის დროისათვის შპს "ნავთობისა და გაზის კორპორაცია" დუშეთის რაიონის ტერიტორიაზე ფლობდა 12601,5 კვ.მ, ხოლო თერჯოლის რაიონის ტერიტორიაზე - 30127 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთებს, რაც დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერებით და მათზე ქონების გადასახადი შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" გადახდილი ჰქონდა. რაც შეეხება დამატებით დარიცხულ ქონების გადასახადებს, მოპასუხის მიერ არ იყო წარდგენილი რაიმე დოკუმენტაცია, რაც დაადასტურებდა, თუ რომელ მიწის ნაკვეთებზე მოხდა გადასახადის დარიცხვა და ფლობდა თუ არა მას შპს "ნავთობისა და გაზის

კორპორაცია”. სააპელაციო საჩივრის ავტორი თვლიდა, რომ სასამართლომ არასწორად შეფასა მტკიცებულებები და ისე მიიჩნია მოსარჩელის მიერ აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ფლობის ფაქტი დადასტურებულად, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ იყო სათანადო მტკიცებულებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს “საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის” სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის სადავო აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმის გარემოებების გამოცემისა და შეფასების შედეგად ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2008 წლის 24 ნოემბრის #33-90/8-8, თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2009 წლის 19 თებერვლის #147 და დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2009 წლის 25 თებერვლის #136 წერილების საფუძველზე დადგინლად მიიჩნია, რომ შპს “ნავთობისა და გაზის კორპორაციის” სს “საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციასთან” შერწყმის შედეგად, როგორც მის უფლებამონაცვლეს წარმოეშვა დუშეთის რაიონში 9 უძრავი ქონების, საერთო ფართობით 12601,5 კვ.მ-სა და თერჯოლის რაიონში 4 უძრავი ქონების, საერთო ფართობით 30127,0 კვ.მ-ს ფართის მიწის ნაკვეთების ფლობის უფლება. შპს “ნავთობისა და გაზის კორპორაციის” მიერ სოფელ ... 2900 კვ.მ მიწის ფლობის ფაქტი არ დასტურდებოდა რაიმე მტკიცებულებით, ხოლო 2007-2008 წლების საგადასახადო სიებში აღნიშნული მიწის ნაკვეთები შეტანილი იყო წინა წლების საგადასახადო სიების საფუძველზე. რაც შეეხება დუშეთის რაიონში არსებულ მიწებს, დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილის თანახმად, 2008 წლის 22 ოქტომბერს საჯარო რეესტრში შპს “ნავთობისა და გაზის კორპორაციის” საკუთრებად დარეგისტრირებულ იქნა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 19 ნაკვეთი, საერთო ფართობით 7888 კვ.მ და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 6 ნაკვეთი, საერთო ფართობით 2447 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო ინსპექციის წარმომადგენლის მოსაზრება და მიიჩნია, რომ უძრავი ქონებაზე, რომელზედაც განხორციელდა დარიცხვა შპს “ნავთობისა და გაზის კორპორაციის” საკუთრების ან მფლობელობის უფლება უნდა დადასტურებულიყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 155-ე მუხლების საფუძველზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში საგადასახადო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული გადასახადის დარიცხვა იყო უსაფუძვლო. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების გამოცემისას დარღვეული იყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის დებულებები და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4-ე მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტრომ, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა და მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციამ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს. საკასაციო საჩივრის ავტორებმა მიიჩნიეს, რომ დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ მიწოდებული ინფორმაცია, შპს “ნავთობისა და გაზის კორპორაციის” მიერ დამატებითი მიწის ნაკვეთების ფლობის თაობაზე, წარმოდგენდა გადასახადის დარიცხვისათვის საჭირო საგადასახადო კოდექსის 68-ე მუხლით გათვალისწინებულ სხვა სათანადო ინფორმაციას, რაც დამოუკიდებლად წარმოდგენდა დარიცხვის განხორციელების საფუძველს. საგადასახადო კოდექსი საგადასახადო ორგანოს არ ავალდებულებდა დამატებით გამოეკვლია აღნიშნული ინფორმაციის სისწორე, ვინაიდან მიწის ფართობის დადგენა პირველად დოკუმენტებზე დაყრდნობით, არ შედიოდა საგადასახადო ორგანოების კომპეტენციაში. კასატორები თვლიან, რომ სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის “ე” ქვეპუნქტით დადგენილი, გადაწყვეტილების აბსოლუტური გაუქმების საფუძველები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 27 ივლისის განჩინებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის და მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “ა” ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2009 წლის 10 ნოემბერს, 15.00 საათზე.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ძალაში დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა სააპელაციო პალატის 26.02.09 წლის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია", როგორც სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციის" უფლებამონაცვლე, დუშეთის რაიონში ფლობდა 12601,5 კვ.მ-ს, ხოლო თერჯოლის რაიონში - 30127 კვ.მ მიწის ნაკვეთებს. მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 28 ივლისის #094-264 საგადასახადო მოთხოვნით 2007 წლის საგადასახადო ვალდებულების შესრულების მიზნით დუშეთის რაიონში 12601,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დაერიცხა 3024 ლარი, ხოლო თერჯოლის რაიონში 30127 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე - 3109,1 ლარი; აღნიშნული საგადასახადო მოთხოვნით დარიცხული თანხები შპს "ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" მიერ გადახდილი იქნა და დღეისათვის დავის საგანს არ წარმოადგენს.

დადგენილია, რომ მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 7 მაისის #89 ბრძანებით შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" სახელმწიფო და საგადასახადო რეესტრის მონაცემებში შევიდა ცვლილება, რომლითაც სს "საქართველოს ნავთობის საერთაშორისო კორპორაციამ" შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციასთან" შერწყმით შეწყვიტა არსებობა და მისი უფლებამონაცვლე გახდა შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია". ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 1 ოქტომბრის #7476/007-4346/007 ბრძანებით განხორციელდა ცვლილება სარეგისტრაციო სამეწარმეო რეესტრში და შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია" რეგისტრირებულ იქნა სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციის" უფლებამონაცვლედ საწარმოთა შერწყმის შედეგად. სსიპ საწარმოთა მართვის სააგენტოს 2008 წლის 24 ნოემბრის #33-90/8-8 წერილით დგინდება, რომ შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაცია" სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციასთან" შერწყმამდე (2006 წლის 4 ოქტომბრამდე) არ ფლობდა არანაირ უძრავ ქონებას, მხოლოდ ამ დროიდან, როგორც სააქციო საზოგადოების უფლებამონაცვლე ფლობს სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციის" სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას: დუშეთის რაიონში 9 უძრავი ქონება, საერთო ფართობით 12601,5 კვ.მ და თერჯოლის რაიონში 4 უძრავი ქონება, საერთო ფართობით 30127,0 კვ.მ

დადგენილია, რომ შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 24 ოქტომბრის #887 საგადასახადო მოთხოვნით დაერიცხა არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ქონების გადასახადი თერჯოლის ტერიტორიაზე მდებარე 3900 კვ.მ. მიწისათვის, სულ 402,48 ლარი. საგადასახადო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული ამავე ინსპექციის 2007 წლის 19 ოქტომბრის #1508 ბრძანების თანახმად, ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციის 20.07.2007 წლის #050/67 წერილით მიღებული ინფორმაციით შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" მიწაზე ქონების გადასახადში დამატებით ერიცხებოდა თერჯოლის ტერიტორიაზე (ფართობი - 3900 კვ.მ.) 402,48 ლარი. აღნიშნული წერილის დანართით დგინდება, რომ სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციას" გარდა მიწის იმ ნაკვეთებისა, რომელთა საერთო ფართობი ჯამში შეადგენდა 30127 კვ.მ-ს, თერჯოლის რაიონის სოფელ ... გააჩნდა 2900 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო სს "საქართველოს ნავთობის საერთაშორისო კორპორაციას" სოფელ ჭოგნარში - 1000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით დგინდება, რომ თერჯოლის რაიონში სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციის" სახელზე სარგებლობის უფლებით დარეგისტრირებული იყო ჯამში 30127 კვ.მ მიწის ფართობი, ხოლო ამავე რაიონის სოფელ ... სს "საქართველოს ნავთობის საერთაშორისო კორპორაციას" აღნაგობის უფლებით დარეგისტრირებული ჰქონდა 100 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი. თერჯოლის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2009 წლის 19 თებერვლის #147 წერილით დგინდება, რომ სს "ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" მიერ სოფელ ... 2900 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობა არ დასტურდება, ხოლო 2007-2008 წლების საგადასახადო სიებში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შეტანილი იქნა წინა წლების საგადასახადო სიების საფუძველზე.



დადგენილია, რომ შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 24 ოქტომბრის #888 საგადასახადო მოთხოვნით დაერიცხა არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე ქონების გადასახადი დუშეთის ტერიტორიაზე მდებარე 203 899 კვ.მ მიწისათვის, სულ 48935,76 ლარი. საგადასახადო მოთხოვნის საფუძველად მითითებული ამავე ინსპექციის 2007 წლის 19 ოქტომბრის #1509 ბრძანების თანახმად, დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 12.09.2007 წლის #2879 წერილით მიღებული ინფორმაციით შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" მიწაზე ქონების გადასახადში დამატებით ერიცხებოდა დუშეთის ტერიტორიაზე (ფართობი - 203 899 კვ.მ) 48935,76 ლარი. აღნიშნული წერილის დანართით დგინდება, რომ სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციას" დუშეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ტერიტორიაზე გააჩნდა 216 500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დასაბეგრი მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სასამხურის 2008 წლის 24 ნოემბრის #22/27-1205 წერილით დგინდება, რომ სს "გაზის საერთაშორისო კორპორაციის" სახელზე 2003 წლის 10 მარტის მდგომარეობით, დაუზუსტებელი ვერსიით, 12 ნაკვეთად დარეგისტრირებული იყო 16869,5 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2008 წლის 22 ოქტომბერს შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" საკუთრების უფლებით 19 ნაკვეთად დარეგისტრირდა 7888 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და 6 ნაკვეთად 2474 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ჯამში 10362 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

ამდენად, საკასაციო პალატა ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებას და თვლის, რომ საგადასახადო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-12 ნაწილის თანახმად, შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" ქონების გადასახადი მიწაზე უნდა დარიცხოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დადასტურდებოდა მიწის საკუთრების ან მიწით სარგებლობის უფლების წარმოშობა, ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფაქტობრივი მფლობელობა. ამავე მუხლის მე-13 ნაწილის შესაბამისად, მიწაზე ქონების გადასახადის დარიცხვის საფუძველია მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულება ან სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მიწის ფაქტობრივ მფლობელობას. როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციას" იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც სს "საქართველოს გაზის საერთაშორისო კორპორაციის" უფლებამონაცვლეობის ფარგლებში დგინდებოდა მფლობელობის ფაქტი 2007 წლის ქონების გადასახადი არასასოფლო-სამეურნეო მიწით სარგებლობისათვის უკვე დაერიცხა. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს საკასაციო საჩივრის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ერთ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ხოლო მეორე შემთხვევაში - საგადასახადო ინსპექციის მიერ მიწოდებული ინფორმაცია წარმოადგენდა საგადასახადო კოდექსის 68-ე მუხლით გათვალისწინებულ სხვა სათანადო ინფორმაციას, რაც მიწის მფლობელობის დასადგენად საკმარისი საფუძველი იქნებოდა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ არის საგადასახადო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული ამ კოდექსის დებულებებსა და საქართველოს კანონდებლობის სხვა სფეროს ნორმატიულ აქტების დებულებებს შორის კოლიზია. საგადასახადო კოდექსის მიზნებისათვის, ამავე კოდექსის დებულებები უძრავი ნივთის საკუთრებისა და ფლობის ფაქტის დასადგენად განსხვავებულ წესს არ ადგენენ. ამდენად, სააპელაციო პალატამ სწორად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 155-ე მუხლებზე და მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე, გააჩნდა ზოგადი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 96-ე მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება, ჩაეტარებია ადმინისტრაციული წარმოება და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად, მათ შორის მასთან უკვე არსებულ ინფორმაციასთან შეჯერებით დაედგინა, მოიცავდა თუ არა შპს "საქართველოს ნავთობისა და გაზის კორპორაციის" მფლობელობაში დამატებით არსებული მიწის ნაკვეთები იმ ფართობს, რომელთა მიმართ საგადასახადო ვალდებულება უკვე შესრულებული იყო და მიეღო გადაწყვეტილება, არსებობდა თუ არა მიწის გადასახადის დამატებით დარიცხვის კანონით გათვალისწინებული შემთხვევა.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად სწორად გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4-ე მუხლი, ვინაიდან გადასახადის დარიცხვის კანონიერება დამოკიდებულია ისეთი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებაზე, რაც უშუალოდ წარმოადგენს საგადასახადო ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას. რაც შეეხება საკასაციო საჩივრის ავტორებს რაიმე დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენიათ, ამდენად არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის "ე" ქვეპუნქტის გამოყენების შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, სრულად დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ

გარემოებებს, სამართლებრივ შეფასებებს, დამატებით მიუთითა მათზე და თვლის, რომ საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

პალატამ იხელმძღვანელა სასკ-ის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სსსკ-ის 410-ე მუხლით და

## და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 6. მიწის გასხვისება

### განჩინება

#ბს-591-560 (კ-09)

2 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა**

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

**ლ. მურუსიძე;**

**ნ. სხირტლაძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 12 ოქტომბერს სს "პეგასმა" სასარჩელო განცხადებით მიმართა მარნეულის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და მესამე პირების: ქ. ტ-ოვისა და ვ. ბ-მის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ მარნეულის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 16 ივნისის #6/4 დადგენილებით ვ. ბ-მემ შეიძინა ქ. მარნეულში, ... ქუჩაზე, სს "პეგასის" მიმდებარე ტერიტორიაზე, არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 60 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მაღაზიის ასაშენებლად.

ასევე, მარნეულის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 24 იანვრის #3/5 დადგენილებით ქ. ტ-ოვმა კონკურსის წესით შეიძინა ქ. მარნეულში, ... ქუჩაზე, სს "პეგასის" მიმდებარე ტერიტორიაზე, 280 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სავაჭრო პავილიონის განსათავსებლად.

მოსარჩელის მითითებით, ზემოაღნიშნული მიწის ფართობები წარმოადგენდნენ მარნეულის ბაზრის სავალ გზას ე.წ. "ტროტუარს".

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #225 ბრძანებულების შესაბამისად, განსაზღვრულია ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, აღნიშნული ბრძანებულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის "ვ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი).

მოსარჩელის განმარტებით, მარნეულის გამგეობის 1999 წლის 16 ივნისის #6/4 და 2006 წლის 24 იანვრის #3/5 დადგენილებები ეწინააღმდეგება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #225 ბრძანებულებას, ვინაიდან აღნიშნული დადგენილებებით მოპასუხეთა საკუთრებაში გადაცემული მიწის ფართობები წარმოადგენს მარნეულის ბაზრის სავალ გზას, ე.წ. "ტროტუარს".

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა მარნეულის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 16 ივნისის #6/4 და 2006 წლის 24 იანვრის #3/5 დადგენილებების ბათილად ცნობას.

2007 წლის 29 ოქტომბერს სს "პეგასმა" დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა მარნეულის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა მარნეულის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 16 ივნისის 6/4 და 2006 წლის 24 იანვრის #3/5 დადგენილებებისა და მათ საფუძველზე გაკეთებული ჩანაწერების ბათილად ცნობა.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 13 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა მარნეულის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 24 იანვრის #3/5 დადგენილების ქ. ტ-ოვის ნაწილში ბათილად ცნობა.

მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილებით სს "პეგასის" სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 24 იანვრის 3/5 დადგენილება, ქ. ტ-ოვისათვის კონკურსის შედეგების თანახმად, საკუთრების უფლებით, ქ. მარნეულში, ... ქუჩაზე სს "პეგასის" ტერიტორიაზე სავაჭრო პავილიონის განსათავსებლად 280 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადაცემის ნაწილში.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დროს მოქმედი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" კანონი აწესრიგებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკითხებს და განსაზღვრავდა იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას, რომლებიც სახელმწიფო მიწით განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში წარმოადგენდნენ სახელმწიფოს სახელით. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მხოლოდ მთავრობის ნებართვით იყო შესაძლებელი იმ მიწის ნაკვეთის განკარგვა, რომელიც საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთებს მიეკუთვნებოდა (მოედნები, ქუჩები, გასასვლელები, გზები, სანაპიროები და დასასვენებელი ადგილები). ამავე პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, მთავრობის ნებართვა ესაჭიროებოდა აგრეთვე იმ მიწის ნაკვეთების განკარგვასაც, რომლებზედაც განლაგებული იყო საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (სატრანსპორტო და მიწის ქვეშა კომუნიკაციები, წყალმომარაგება, კანალიზაცია, კავშირგაბმულობა და ელექტროგაყვანილობა). სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული მოთხოვნებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი გამოეცა სადავო ადმინისტრაციული აქტი, საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმების გარეშე.

ამასთან, რაიონული სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, საკუთრების უფლებით მიწის ნაკვეთის გადაცემა წარმოადგენს სახელმწიფოსა და მესამე პირს შორის არსებული ორმხრივი ნების გამოვლენის შედეგს, ე.ი. არსებობს ორმხრივი გარიგება. ამავე კოდექსის 59-ე მუხლი ითვალისწინებს ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების ბათილობას, რომლის თანახმადც, ფორმის დაუცველობას უთანაბრდება ნებართვის გაცემა, თუ ასეთი გარიგებისათვის საჭიროა ნებართვა. სახელმწიფოსა და ქ. ტ-ოვს შორის მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გარიგება დაიდო მთავრობის ნებართვის გარეშე, რაც სავალდებულო იყო კანონით და რაც ასევე წარმოადგენს გარიგების ბათილობის საფუძველს.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ტ-ოვმა.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 26 ივნისის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ელშად ისმაილოვი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. ტ-ოვის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; მარნეულის რაიონული სასამართლოს 2004 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს "პეგასის" სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორედ იქნა სადავო მიწის ნაკვეთი ფეხით მოსიარულეთა სავალ ნაწილად (ტროტუარად) აღიარებული, ვინაიდან სპეციალისტის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი ტოპოგეგმის თანახმად, მასზე მითითებული სადავო ტერიტორია ტროტუარად არ აღიქმება, რადგან არ არის დატანილი ნახაზზე უწყვეტი ხაზით. აღნიშნული წარმოდგენს გრუნტის გზას, ვინაიდან აღნიშნულია წყვეტილი ხაზით, ხოლო სქელი ხაზი წარმოადგენს ღობეს.

მისივე განმარტებით, მიღება-ჩაბარების აქტის გეგმაზე ჩანს, რომ სს "პეგასის" საზღვარი შემოსაზღვრულია მყარი ღობით, რომლის შიგნითაც მდებარეობს ხეები. საქმეზე წარმოდგენილი სუ-

რათების მიხედვით კი მყარი კედელი მდებარეობს ხეების უკან, შესაბამისად 1987 წლის ტოპოგეგმის თანახმად მყარი ღობე, რომელიც დღეის მდგომარეობით ყოფს სს "პეგასის" ტერიტორიას სადავო ნაკვეთებისგან, მდებარეობდა ზუსტად იმ ადგილას, რომლითაც, დღეის მდგომარეობით, ქ. ტ-ოვისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთია გამოყოფილი ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილ-საგან ბოძებით.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას წარმოებული ადმინისტრაციული წარმოების არცერთ ეტაპზე არ ყოფილა მითითებული, რომ გას-ხვისებულ ტერიტორია წარმოადგენს ტროტუარს, პირიქით, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ჩათვლით ყველგან აღნიშნული იყო, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო სა-კუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო და არა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკ-ვეთს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სს "პეგასს" სადავოდ არ გაუხდია ზემოთ მითითებული მიწის ნაკვეთის საკონკურსო პაკეტში შეყვანის შესახებ არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება, მუდმივმოქმედი კომისიის გადაწყვეტილებები, მიწის თავდაპირველი რეგისტრაციის ფაქტი, ასევე კონკურსის გამოცხადებასა და ჩატარებასთან დაკავშირებით გამართული ადმინისტრაციული წარმო-ება და მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლის დროსაც განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის სტატუსი.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა აპელანტის მსჯელობას და მიიჩნია, რომ არასწორია სს "პეგა-სის" მოსაზრება, თითქოს სადავო ტერიტორიაზე გადის მოსარჩელის წყალმომარაგების სისტემა, რომელიც, სადავო მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის შემთხვევაში, შესაძლებელია ხელმისაწვდომი აღარ იყოს. სააპელაციო სასამართლომ ასევე გამორიცხა მოსარჩელის არგუმენტაცია იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწაზე მდებარეობს სააქციო საზოგადოების განათების ბოძები.

საქმეში წარმოდგენილი შპს „მარნეულწყალის“ 2007 წლის 28 ივლისის #78 წერილის საფუძ-ველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ ... ქუჩაზე, სს "პეგასის" მიმდებ-არე ტერიტორიაზე, ე.წ. ტროტუარის ქვეშ, 63 გრძივი მეტრი სიგრძის მონაკვეთში, რომელიც აღნიშნულია საკადასტრო გეგმაში, მათ დაქვედებარებაში მყოფი მოქმედი წყალსადენის ან/და კანა-ლიზაციის წყალგამტარი კომუნიკაციები არ არის განლაგებული. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სს "პეგასს" საწინააღმდეგო მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია, რაც შეეხება განათების ბოძებს, პა-ლატის განმარტებითი, აღნიშნული ბოძები მიეკუთვნება არა სს "პეგასს", არამედ მარნეულის გამ-გეობას, ვინაიდან ისინი არ არის განთავსებული სს "პეგასის" ტერიტორიაზე.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ გასაჩივრებული დადგენი-ლებით მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა და არა საზოგადოებრივი დანიშნულების მიწის გასხვისება.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს "პეგასმა".

კასატორი სკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნებას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავ-ლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს "პეგასის" საკასაციო საჩივარი უსაფუძ-ვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილად ცნობილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოე-ბებზე: მარნეულის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 24 იანვრის #3/5 დადგენილებით, ქ. ტ-ოვმა კონკურსის წესით შეიძინა 280 კვ/მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ქ. მარნეულში, ... ქუჩაზე, სს "პეგასის" მიმდებარე ტერიტორიაზე, სავაჭრო ობიექტის მოწყობის მიზნით.

სს "პეგასი" არაკანონიერად მიიჩნევს მარნეულის რაიონის გამგეობის ზემოაღნიშნულ დადგენი-ლებას და თვლის, რომ მიწის გასხვისება მოხდა კანონდარღვევით, კერძოდ, გასხვისებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს გზის ფეხით სავალ ნაწილს - ტროტუარს, რომლის გასხვისებაც დაუშვებე-ლია - საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულების საფუძველ-ზე.

საკასაციო სასამართლო უპირველეს ყოვლისა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მარნე-ულის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ ქ. ტ-ოვზე მიწის ნაკვეთის გასხვისება არ მომხდარა "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსე-ბულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის

ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით.

საქართველოს პრეზიდენტის მითითებული ბრძანებულება არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს.

იმის გათვალისწინებით, რომ განსახილველ შემთხვევაში მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კონკურსით არ გაუხსვისებია, საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს მოსარჩელის (კასატორის) მიერ წარმოდგენილი სამართლებრივი საფუძვლის ანალიზის შესაძლებლობას და საჭიროდ მიიჩნევს, კასატორის მიერ მითითებული მოტივაცია გადამოწმდეს “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” იმ პერიოდისათვის მოქმედ კანონთან შესაბამისობის თვალსაზრისით.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მე-4 ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო მიწა სარგებლობაში ან საკუთრებაში განიკარგება კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მხოლოდ საქართველოს მთავრობის ნებართვით არის შესაძლებელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთების, მოედნების, გასასვლელების, გზების, სანაპიროების და დასასვენებელი ადგილების (პარკები, ტყე-პარკები, სკვერები, ხეივანები, დაცული ტერიტორიები) გასხვისება.

იმავე მუხლის “გ” ქვეპუნქტის შესაბამისად, ასევე აკრძალულია იმ მიწის ნაკვეთების გასხვისება, რომელზედაც განლაგებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციები, წყალმომარაგება, კანალიზაცია, კავშირგაბმულობა და ელექტროგაყვანილობა).

ზემოაღნიშნული ნორმები ცალსახად მიუთითებენ იმ საკანონმდებლო აკრძალვებზე, რომელიც გამორიცხავს გზების, მათ შორის ტროტუარების პრივატიზაციის შესაძლებლობას.

საგულისხმოა, რომ კასატორი ძირითადად სადავოდ ხდის არა სასამართლოს მიერ მატერიალური სამართლის ნორმების გამოყენების მართებულობას, არამედ - სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოსათვის სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია.

კასატორის სს “პეგასის” წარმომადგენლები მართალია, არასწორად მიიჩნევენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და თვლიან, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა გზის სავალ ნაწილს, მაგრამ აღნიშნული პრეტენზიის დასაბუთებლად არ წარმოადგენს და ვერ უთითებენ დამატებით მტკიცებულებებზე, რის გამოც, საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივარს ამ ნაწილში მიიჩნევს დაუსაბუთებლად და დადასტურებულად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ გასხვისებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ე.წ. ტროტუარს. ამავე მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო გამორიცხავს სადავო მიწის ნაკვეთზე სააქციო საზოგადოების კუთვნილი კომუნიკაციების არსებობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, მიიჩნევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ქ. ტ-ოვზე გასხვისებას არ გამოუწვევია “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონის დარღვევა, რა თვალსაზრისითაც, კასატორის პრეტენზია არ ექვემდებარება გაზიარებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს კასატორის მხრიდან წარმოდგენილ არგუმენტაციას იმის თაობაზე, რომ მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ ცნო სარჩელი. გარდა იმისა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარჩელის ცნობა სავალდებულო არ არის ადმინისტრაციული სასამართლოსათვის, იმავდროულად საგულისხმოა, რომ სარჩელის ცნობის თაობაზე შესაბამისი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის და ამასთან, საკასაციო სასამართლოში, საქმის განხილვის პროცესში, მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივარი არ სცნეს და მოითხოვეს მისი უარყოფა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ კასატორის მიერ გარდა

ზემოაღნიშნულისა წარმოდგენილი არ არის სხვა სამართლებრივი საფუძვლები, საკასაციო სასამართლო საჭიროდ არ მიიჩნევს გასაჩივრებულ გადაწყვეილებასთან დაკავშირებით დამატებით მოსაზრებების წარმოდგენას და თვლის, რომ საკასაციო საჩივარს უარი უნდა ეთქვას დაუსაბუთებლობისა და უსაფუძვლობის მოტივით.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

**და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. სს "პეგასის" საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 05 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**7. საკომლო მეურნეობა**

**მიწის ნაკვეთის გამოყოფა**

**განჩინება**

#ბს-1395-1353 (კ-08)

23 აპრილი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ**

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

**მ. ვაჩაძე,**

**მ. ცისკაძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 24 აგვისტოს ვ. ჩ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა გურჯაანის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირის - ლ. ჩ-შვილის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ საჯარო რეესტრის გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 12 აპრილს, გურჯაანის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სოფ. ... ტერიტორიული ორგანოს მიერ 22.03.2007 წელს გაცემული #62 ცნობის საფუძველზე ლ. ჩ-შვილი დარეგისტრირდა გურჯაანის რაიონის სოფ. ... მდებარე, მამის - 1995 წელს გარდაცვლილი ა. ჩ-შვილის სახელზე აღრიცხული საცხოვრებელი სახლისა და ეზოს მესაკუთრედ. ლ. ჩ-შვილი არის ძმის ცოლი.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ 1989 წელს გარდაეცვალა დედა. 1995 წელს - მამა ა. ჩ-შვილი, 2007 წლის 11 თებერვალს ძმა - ვ. ჩ-შვილი (ლ. ჩ-შვილის ქმარი).

მოსარჩელის განმარტებით, 1958 წელს მისი მშობლების მიერ აშენდა საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შედგებოდა პირველ და მეორე სართულზე მდებარე, 20,8 კვ.მ თითო ოთახისაგან, "საჩეხითა და შუშაბანდით". 1970 წლის 20 მაისს სოფელ ... სასოფლო საბჭოსთან არსებულმა სასამართლომ მათი კომლი გაყო ორ კომლად. პირველ სართულზე მდებარე ოთახი, თავისი "საჩეხით" - 30 კვ.მ ერგო მას, ხოლო მეორე სართულზე არსებული იგივე ფართი - 20,8 კვ.მ შუშაბანდი, სულ სასარგებლო ფართი 50 კვ.მ - მის მშობლებს და ძმას - ვ. ჩ-შვილს. გაყრის შემდეგ მათი კომლები აღრიცხა ცალ-ცალკე კომლად. იგი თავის მეუღლესა და ქალიშვილთან ერთად ჩაწერილია იმავე საცხოვრებელ სახლში, სადაც მამის - ა. ჩ-შვილის ოჯახია რეგისტრირებული.

მოსარჩელის მითითებით, მან მამასთან - ა. ჩ-შვილთან ერთად ძველ საცხოვრებელ სახლს მიაშენა სამი ოთახი პირველ სართულზე და სამი ოთახი - მეორე სართულზე. ვინაიდან მათ სახლი ააშენეს ყოველგვარი პროექტის გარეშე, საკომლო წიგნის ჩანაწერებში არ არის შეტანილი მიშენებული საცხოვრებელი ოთახების ფართი. 1989 წელს მოხდა საცხოვრებელი ბინების ტექნიკური ინვენტარიზაცია და მთლიანი საცხოვრებელი სახლი აღრიცხა ა. ჩ-შვილის სახელზე.

მამის - ა. ჩ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ, 1998 წელს, მისმა ძმამ - ვ. ჩ-შვილმა ოჯახში მოიყვანა ლ. ჩ-შვილი, რომელთანაც რეგისტრირებულ ქორწინებაში გატარდა 2001 წელს. ვ. ჩ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ ლ. ჩ-შვილი ა. ჩ-შვილის სახელზე რიცხული საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრედ იქნა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, სოფ. ... ტერიტორიული ორგანოს მიერ ა. ჩ-შვილის კომლის შემადგენლობის შესახებ გაცემული ცნობის საფუძველზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრს უფლება არ ჰქონდა, მესაკუთრედ აღერიცხა ლ. ჩ-შვილი, ვინაიდან იგი არც საკოლმეურნეო კომლის წევრი იყო და არც მემკვიდრე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 30 ივლისის #3 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, ლ. ჩ-შვილის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმებასა და მოპასუხის დავალდებულებას სადავო საცხოვრებელი ბინის 1/2-ის (პირველ სართულზე - #2,3,4, მეორე სართულზე - #6,7) მესაკუთრედ რეგისტრირების თაობაზე.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ვ. ჩ-შვილის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ მარტოდენ ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მონაწილეობას ღებულობდა სახლის მშენებლობაში და იგი წარმოადგენს ა. ჩ-შვილის მემკვიდრეს, არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს, რადგან, სამოქალაქო კოდექსის (1964წ. რედაქცია) 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება კომლის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნოდა, კოლმეურნეობის გაუქმების შემდეგ, 1993 წლიდან იურიდიული საფუძველი გამოეცალა საკოლმეურნეო კომლს და კომლი ჩამოყალიბდა საკომლო მეურნეობად. თუ საკომლო მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული. საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა ა. ჩ-შვილის კომლში ვ. ჩ-შვილის წევრობას.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ჩ-შვილმა.

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ "უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ" ინსტრუქციის მე-20 მუხლის შესაბამისად, "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე და სხვა უძრავ ნივთებზე ფიზიკური პირისა და კომლის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის წარდგენილი უნდა იქნეს: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი ან სოფლის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწის განაწილების სია, ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, ან მიწების განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურების გარეშე; ბ) კომლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, მიუხედავად იმისა, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მხოლოდ კომლის უფროსია დაფიქსირებული თუ კომლის ყველა წევრი, საკრებულოს ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ, ან ამონაწერი საკომლო წიგნიდან. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული კომლის უფროსის ან კომლის რომელიმე წევრის გარდაცვალების აღმნიშვნელი ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვათა ნახაზი".

ზემოაღნიშნული დოკუმენტებიდან კი არ იქნა წარმოდგენილი მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, ვინაიდან იგი არ იყო გაცემული ა. ჩ-შვილზე და ამდენად, არ არის მოხსენიებული მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და ყრილობაზე დამტკიცებულ მიწის განაწილების კომლთა სიაში. საქმეში წარმოდგენილია ცნობა #62, გაცემული 22.03.2007 წელს გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... ტერიტორიული ორგანოს მიერ, რომელიც, აპელანტის მოსაზრებით, არასრულყოფილია, ვინაიდან ვერ დგინდება კომლის უფროსების გარდაცვალების წლები და ის, თუ ვინ და როდის გახდა კომლის წევრი.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციულ საჩივარს თან ერთვოდა ა. ჩ-შვილის კომლის ორ კომლად გაყრის შესახებ გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადოდ განხილვის შემთხვევაში იგი დაადგენდა, რომ აპელანტი რეგისტრირებულია ამავე საცხოვრებელ ბინაში ცალკე კომლად. ლ. ჩ-შვილის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა ამონაწერი საკომლო წიგნიდან და საცხოვრებელი ბინის ტექნიკური პასპორტი. აპელანტის მითითებით, ცნობა #62-ში, რომელიც გახდა საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველი, არის აღნიშნული ბინის აშენების წელი. ტექნიკურ პასპორტში კი მითითებულია - 1958 წელი. საკომლო წიგნების მიხედვით, ასევე 1996-2000 წლების მონაცემებით, ა. ჩ-შვილის სახელზე აღრიცხულია - 50 კვ.მ საცხოვრებელი ბინა, ხოლო აპელანტის სახელზე - 30 კვ.მ რეალური ფართი კი 110.5 კვ.მ-ია და სხვაობა არსად არ არის აღნიშნული. ლ. ჩ-შვილის მიერ წარმოდგენილია ცნობა #99, გაცემული 12.04.07

წელს ... ტერიტორიული ორგანოს მიერ საკოლმეურნეო კომლის შემადგენლობის შესახებ, სადაც ბინის ფართი, აგრეთვე, 50 კვ.მ-ია.

სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში იგნორირებას უკეთებს იმ ფაქტს, რომ საცხოვრებელი ბინის ნახევარი აშენებულია მის მიერ 1970 წელს, მამის კომლთან გაყრის შემდეგ, რაც დადასტურებულია მოწმეთა ჩვენებებით სასამართლო სხდომაზე სამკვიდრო ქონების გაყოფის დროს.

აპელანტის განმარტებით, ის ცხოვრობდა მის კუთვნილ კომლში. თავის ცოლ-შვილთან ერთად ჩაწერილია მამის - ა. ჩ-შვილის სახელზე აღრიცხულ საცხოვრებელ ბინაში. საკომლო წიგნებიდან ჩანს, რომ ორი კომლი არის რეგისტრირებული ერთ საცხოვრებელ სახლში, რის საფუძველზეც არის გაცემული ცნობა #97, დათარიღებული 12.04.07 წლით, რომელიც გაცემულია აპელანტის სახელზე და ცნობა #99, დათარიღებული 12.04.07 წლით, გაცემული ვ. ჩ-შვილის კომლის შემადგენლობაზე.

აპელანტის მითითებით, მოსამართლის მსჯელობით, ა. ჩ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ, საკოლმეურნეო კომლში მემკვიდრეობა არ გაუხსნიათ და აღნიშნულ გარემოებას ისიც ადასტურებს, რომ საქმეში არ არის სამკვიდრო მოწმობა, რაც არამართებულია და თუ სასამართლო იზიარებს საკოლმეურნეო კომლის არსებობას, მაშინ იგი, როგორც საკოლმეურნეო კომლი, რეგისტრირებულია საკომლო წიგნში, ამავე საცხოვრებელ ბინაში და ფართიც მასვე ერიცხება, აშენებული აქვს ბინის ნაწილი და სასამართლო ვალდებული იყო დაეკმაყოფილებინა აპელანტის მოთხოვნა სახლის 1/2-ის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღრიცხვის შესახებ.

1993 წელს შეიცვალა საკოლმეურნეო კომლის იურიდიული საფუძველი და კომლი საკომლო მეურნეობად ჩამოყალიბდა. საკომლო მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა საერთო საკუთრებაა და საადგილმამულო წიგნსა და საჯარო რეესტრში თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული. ვინაიდან აპელანტის მამა გარდაიცვალა 1995 წელს, ამ დროისათვის კომლი უკვე გაუქმებული იყო და მას არ მოუთხოვია მიწის პრივატიზაცია, არ ეწეოდა სოფლის მეურნეობას და შესაბამისად, არც თვლიდა თავს საკოლმეურნეო კომლად, 1995 წელს სამკვიდრო გაიხსნა და ძველი სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, აპელანტი და მისი ძმა ფაქტობრივად დაეუფლნენ სამკვიდროს, განკარგავდნენ მას და ცხოვრობდნენ მასში. თუ სასამართლო კომლად მიიჩნევს ა. ჩ-შვილის ოჯახს, მაშინ მამის გარდაცვალების შემდეგ კომლში დარჩნენ ნ. და ვ. ჩ-შვილები, რომლებსაც სამკვიდრო არ გაუფორმებიათ და არც მთლიანი ბინის აღრიცხვა მოუთხოვიათ.

1998 წლიდან ლ. ჩ-შვილი არარეგისტრირებულ ქორწინებაში იმყოფებოდა ვ. ჩ-შვილთან. ვინაიდან, ამ დროისათვის საქართველოში გაუქმებულ იქნა ჩაწერისა და კომლის ინსტიტუტი, რეგისტრაცია ხორციელდებოდა მხოლოდ საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, რაც არანაირ იურიდიულ უფლებებს არ წარმოშობს. 2001 წელს ლ. ჩ-შვილი გატარდა რეგისტრირებულ ქორწინებაში ვ. ჩ-შვილთან და ამ დროიდან დაიწყო დავა ლ. ჩ-შვილის მიერ საცხოვრებელი ბინის წილზე და მოხდა ფაქტობრივი გაყოფა უკვე მეორედ.

აპელანტის განმარტებით, ა. ჩ-შვილის ოჯახის, როგორც კომლის, განხილვა შეუძლებელია, რადგან ძველი სამოქალაქო კოდექსის ნორმები არ არის მოქმედ კანონმდებლობასთან თანხვედრაში. ძველი კანონმდებლობით, კომლის წევრად რეგისტრაციისათვის საჭირო იყო კომლის უფროსის წერილობითი თანხმობა, კომლს უნდა ჰქონოდა თავის მახასიათებელი ნიშნები, ხოლო ლ. ჩ-შვილი არც კომლის წევრი იყო და არც მემკვიდრე სამკვიდროს გახსნის დროისათვის და ამდენად საფუძველი არ არსებობდა მისი კომლის უფროსად მიჩნევისა და მესაკუთრედ აღრიცხვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის შესაბამისად, "ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები". სამკვიდროს ფლობის ფაქტი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის შესაბამისად, დგინდება მოწმეთა ჩვენებითა და საქმეში არსებული მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 1507-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად: "სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ". ვინაიდან, ლ. ჩ-შვილი ამ ოჯახის წევრი გახდა 2001 წლიდან, მასზე ძველი სამოქალაქო კოდექსის ნორმების გავრცელება, აპელანტის მოსაზარებით უკანონოა, ხოლო, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, როდესაც სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს, გამოყენებული უნდა იქნეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევდა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული, საკომლო წიგნებში რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართის, აპელანტის სამკვიდრო ქონებისა და მის მიერ აშენებული სახლის აღრიცხვა ლიანა ჩეკურიშვილის სახელზე, იყო უკანონო და დაუსაბუთებელია.



ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 მაისის განჩინებით ვ. ჩ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას და მიუთითა, რომ ვ. ჩ-შვილის მოთხოვნა ლ. ჩ-შვილის სახელზე განხორციელებული ჩანაწერის გაუქმების თაობაზე იყო უსაფუძვლო ვინაიდან მის სახელზე ქონების აღრიცხვა მოხდა კანონის სრული დაცვით, უფლების დამადასტურებელი სათანადო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რაც დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი 1989 წლის 20 თებერვლის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის მონაცემებით, სადაც სახლის მესაკუთრედ მითითებული იყო ა. ჩ-შვილი. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული ცნობით დგინდებოდა, რომ ტექნიკურ პასპორტში ბინის მეორე მესაკუთრედ ვ. ჩ-შვილი მითითებული არ იყო.

პალატამ მიუთითა, საქართველოს სკ-ის 1323-ე მუხლის დანაწესზე და აღნიშნა, რომ კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსენება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან. აღნიშნულ შემთხვევაში კოდექსის 1463-ე მუხლი აწესებს, რომ თუ კომლის ბოლო წევრს ანდერძი არ დაუტოვებია, მაშინ კომლის საერთო ქონება გადავა კანონით მემკვიდრეებზე იმ პირობით, რომ კომლის მეურნეობა არ დაიშალოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციულ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, ხოლო აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას არსებით დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ასევე საფუძველს მოკლებულია აპელანტის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, სადავო საცხოვრებელი სახლის ნაწილის მესაკუთრედ რეგისტრირების დავალდებულების თაობაზე.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საკოლმეურნეო კომლში მემკვიდრეობა იხსნება კომლის უკანასკნელი წევრის გარდაცვალების შემდეგ. შესაბამისად, აღნიშნული ნორმების დებულების თანახმად, ა. ჩ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ კომლში მემკვიდრეობა არ გახსნილა.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ჩ-შვილმა.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 მაისის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ფაქტობრივად აფუძნებდა იმავე გარემოებებზე, რაზეც მიუთითებდა სასარჩელო და სააპელაციო საჩივრებში.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას საკოლმეურნეო კომლში მემკვიდრეობის გახსნის თაობაზე და თავის მხრივ, ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ მოსაზრებაზე: საკოლმეურნეო კომლის ერთ-ერთი და ძირითადი სამართლებრივი მახასიათებელი იყო კომლის ყველა შრომისუნარიანი და სრულწლოვანი წევრის კოლმეურნეობის წევრობა, პირადი შრომით საკოლმეურნეო წარმოებაში და კომლის დამხმარე მეურნეობაში მონაწილეობის სავალდებულო ხასიათი. საკოლმეურნეო კომლის წევრები დამხმარე მეურნეობის კომლისათვის განკუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს საერთო ძალებით აწარმოებდნენ და ამ კომლის ქონების თანამესაკუთრებად გვევლინებოდნენ. თუ ოჯახში კოლმეურნეობის არც ერთი წევრი არ რჩებოდა, საკოლმეურნეო კომლი ისპობოდა და იქმნებოდა მუშა-მოსამსახურის ოჯახი, ხოლო დამხმარე მეურნეობის ადგილს მუშა-მოსამსახურის მეურნეობა იკავებდა.

საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსის (1964წ.) 129-ე მუხლის შესაბამისად, გაყოფა საკოლმეურნეო კომლის კუთვნილი ქონებისა, რომელიც მისი მოსპობის შემდეგ დარჩა, წარმოებდა ამ კოდექსის 125-ე, 128-ე მუხლებში აღნიშნული წესებით.

ამავე კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად, საკოლმეურნეო კომლის ქონება ეკუთვნოდა მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო 125-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის წევრის წილი განისაზღვრებოდა იმ ანგარიშით, რომ კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუნაროსაც, წილი ეკუთვნოდა თანაბრად.

“საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ” მთავრობის 22.09.92 წლის #949 დადგენილების, სახელმწიფო საბჭოს 21.10.92 წლის #29 დეკრეტის საფუძველზე, 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმაზე გადასვლა. კოლმეურნეობების გაუქმებასთან დაკავშირებით, არსებობას წყვეტს საკოლმეურნეო კომლიც. საკომლო მეურნეობა, საკოლმეურნეო კომლისაგან განსხვავებით, წარმოადგენს ფერმერულ მეურნეობას და მის ძირითად დანიშნულებას შეადგენს არა დამხმარე მეურნეობის, არამედ მთლიანად სასოფლო-სამეურნეო წარმოების წარმართვა. ფერმერული მეურნეობა, “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ” 22.03.96წ. კანონის მე-4 მუხლის თანახმად შეიძლება არსებობდეს საკომლო (გლეხური, ფერმერული) მეურნეობის და სასოფლო-სამეურნეო იურიდიული პირის სახით.

საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იყოს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრთა საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული. კანონის აღნიშნული ნორმა გაუქმდა 14.06.2000 წელს. “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ” კანონის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მიუთითებს, რომ ურთიერთობები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ კანონით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. აღნიშნული იმის შესაძლებლობას იძლევა ჩაითვალოს, რომ ქონება, რომელიც კომლის ქონებას და ამავე დროს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას წარმოადგენს, არის იმ პირთა საერთო საკუთრება თანაბარ წილში, რომლებიც კომლის წევრებს წარმოადგენენ. აღნიშნულ ქონებაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული საკუთრების საერთო რეჟიმი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო განჩინების მიღებისას შემოიფარგლა მხოლოდ საკოლმეურნეო კომლში მემკვიდრეობის გახსნის პრინციპებით და არასრულყოფილად გამოიკვლია საქმეში დაცული მტკიცებულებები. უდავოა და აღნიშნულს ადასტურებს თავად კასატორიც, რომ მისი ოჯახი ცალკე კომლად გამოიყო ჯერ კიდევ 1970 წელს. ამდენად, დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ვ. ჩ-შვილი არ მიეკუთვნება მისი აწ გარდაცვლილი მამისა და შემდგომ, ძმის კომლს. მხარე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მისი ოჯახი ცალკე კომლად გამოყოფის მიუხედავად, რეგისტრირებულია და განაგრძობს ცხოვრებას იმ სახლში, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე დავის საგანს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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. აღნიშნული მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე და იმის გათვალისწინებით, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილია დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, საკასაციო სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს პირველი ინსტანციის მიერ და შემდგომში სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გაზიარებულ გარემოებას იმის თაობაზე, რომ კასატორი ჩაწერილი არ არის იმავე საცხოვრებელ ბინაში, რომელშიც რეგისტრირებულია ა. ჩ-შვილის ოჯახი.

კასატორის მიერ დამატებითი საკასაციო პრეტენზიის სახით წარმოდგენილია გურჯაანის მუნიციპალიტეტის გამგეობის შაშიანის ტერიტორიული ორგანოს მიერ გაცემული ცნობა, საიდანაც იკვეთება, რომ საცხოვრებელი ბინა დარჩა ორი კომლის საკუთრებაში.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ გარემოების დასადგენად, ხომ არ მოხდა სადავო ბინის ორ კომლზე აღრიცხვა, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში დაცული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) ჩანაწერები, რაც სააპელაციო სასამართლოს მისცემს შესაძლებლობას, გამოირიცხოს სახლზე მხარეთა თანასაკუთრების რეჟიმი. სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგნად უნდა იქცეს ასევე ის გარემოება, მოხდა თუ არა კასატორის ოჯახისათვის ცალკე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გამოყოფა და მიწის გამოყოფის შემდგომ, რამდენად იყო შესაძლებელი სადავო სახლზე მისი უფლებების შენარჩუნება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარემოებების დამატებითი შესწავლა-გამოკვლევის გარეშე, შეუძლებელია საქმეზე სამართლებრივად სწორი გადაწყვეტილების მიღება, რამიტომ მიზნითაც საქმეს ხელახალი გამოკვლევისათვის უბრუნებს 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 ა დ გ ი ნ ა :**

1. ვ. ჩ-შვილის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 7 მაისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. ბაჟის გადანაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უფლებამონაცვლეობის განსაზღვრა**

**განჩინება**

#ბს-466-445 (კ-09) 28 ოქტომბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატამ**

**შემადგენლობით: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**ნ. სხირტლაძე,**

**პ. სილაგაძე (მოსამართლეები)**

**დავის საგანი:** უფლებამონაცვლეობის განსაზღვრა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

ნ. კ-მემ 2005 წლის დეკემბერში სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ქობულეთის რ-ნი სოფ. ციხისძირის საკრებულოს გამგეობის მიმართ და მოითხოვა ციხისძირის კოლმეურნეობის გამგეობის უფლებამონაცვლე მხარედ ადგილობრივი თვითმართველობის ორგანოს - ქობულეთის რაიონის - ციხისძირის სოფლის საკრებულოს აღიარება.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე ნ. კ-მის სარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; ციხისძირის კოლმეურნეობის გამგეობის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ქობულეთის რაიონის ციხისძირის თემის სოფლის საკრებულო.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 3 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა - გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნ. კ-მის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს 1997 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქობულეთის რაიონის ციხისძირის კოლმეურნეობის გამგეობას ნ. კ-მის სასარგებლოდ 42000 ლარის გადახდა დაეკისრა. სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ციხისძირის კოლმეურნეობამ "საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობის, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის #949 დადგენილების თანახმად არ მოახდინა რეორგანიზაცია, მას არ აურჩევია კოლმეურნეობის მისაღები ახალი ორგანიზაციული ფორმა და არ გატარებულა რეგისტრაციაში. აღნიშნულ კოლმეურნეობას არც "საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმების განხორციელების, სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაციის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის #29 დეკრეტის საფუძველზე განუხორციელებელია რეორგანიზაცია და თავისი სტატუსი არ მოუყვანია "სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ" კანონთან შესაბამისობაში; სააპელაციო სასამართლომ ჩათვალა, რომ ფაქტობ-

რივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით ციხისძირის კოლმეურნეობის არც ლიკვიდაცია და არც რეორგანიზაცია არ განხორციელებულა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 2 დეკემბრის განჩინებაზე, სადაც აღნიშნულია, რომ ნ. კ-ძის განცხადება ციხისძირის კოლმეურნეობაზე გაკოტრების საქმის წარმოების გახსნის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას ვერ დაადგინა და არც მხარეს წარმოდგენია მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ ციხისძირის სოფლის საკრებულო განკარგავდა კოლმეურნეობის ბალანსზე რიცხულ ჩაის პლანტაციებს, ციტრუსის ბაღებს, შენობა-ნაგებობებს და ავტომანქანებს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქმეში არსებული ციხისძირის საკრებულოს გამგეობის 1993 წლის 10 ნოემბრის #11 ოქმის #2 გადაწყვეტილების შინაარსზე, რომლის თანახმად, კოლმეურნეობის ბალანსზე რიცხული ჩაის პუნქტები, ბაღები, საწყობები, ავტომოსაცდელი, ავტოსადგომი, მეცხოველეობის ფერმა დაუცველი იყო და "პრივატიზაციის უფლების უპირატესობით" მიამაგრეს კონკრეტულ პირებს.

საპელაციო სასამართლოს განმარტებით საქმეში დაცულია საჯარო რეესტრის ამონაწერები მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო #20/16/02/049, #20/16/02/048, #20/16/02/050 და #20/16/02/129, რომელთა სარეგისტრაციო ზონაა ქობულეთის რ-ნი კოდი 20, სექტორი-ციხისძირი, კოდი 16, კვარტალი #02; მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საერთო სასარგებლო ფართობი 73.84 კვ.მ-ს მესაკუთრეა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა. საფუძვლად მითითებულია აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს #01-22/4565 20.11.2006წ. მიმართა. მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საერთო სასარგებლო ფართობი 276,9 კვ.მ - მესაკუთრეა სახელმწიფო. საფუძვლად მითითებულია აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს #01-22/825 25.03.2008წ. მიმართა; მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საერთო სასარგებლო ფართობი 468,7 კვ.მ-ს მესაკუთრეა სახელმწიფო. საფუძვლად მითითებულია აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს #01-22/3471 16.10.2007წ. მიმართა. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ დავის საგანს არ წარმოადგენს ხსენებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ფართის საკუთრების კანონიერების საკითხი.

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამჟამად კოლმეურნეობა არ ფუნქციონირებს. მას რაიმე სამართლებრივი სტატუსი არ გააჩნია და მისი კანონისმიერი უფლება-მონაცვლეობა დადგენილი არ არის.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. კ-ძემ და მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორის მოსაზრებით, არამართო აქტივზე, არამედ პასივზე (შესრულებული ვალდებულებები მესამე პირთა მიმართ) პასუხისმგებელი იყო სახელმწიფო; რადგან სახელმწიფომ მიიღო კოლმეურნეობის ქონება და ამასთანავე სახელმწიფომ არ უზრუნველყო - საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის #29 დეკრეტის შესრულებაზე კონტროლის განხორციელება.

კასატორი თვლის, რომ მოცემული ურთიერთობის დასარეგულირებლად სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1343-ე, 1444-ე და 1492-ე მუხლები, რომელიც ითვალისწინებს უმკვიდრო ქონების სახელმწიფო საკუთრებად გამოცხადებას, რის საფუძველზეც ციხისძირის კოლმეურნეობის უფლებამონაცვლეს სახელმწიფო წარმოადგენს.

კასატორის აზრით, მართალია კოლმეურნეობა არ ფუნქციონირებს, მაგრამ შესაძლებელია - მისი სამართლებრივი სტატუსის განსაზღვრა, რეაბილიტაცია ან ლიკვიდაცია და ამ ფორმით, მისი კანონისმიერი უფლებამონაცვლის დადგენა.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ ნ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1997 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ქობულეთის რაიონის ციხისძირის კოლმეურნეობის გამგეობას დაეკისრა ნ. კ-ძის სასარგებლოდ 42000 ლარის გადახდა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს "საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის განხორციელებისას სახელმწიფო მეურნეობის, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა რეორგანიზაციის შესახებ" საქართველოს სახალხო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის დეკრეტზე; მოცემული დეკრეტის მე-3 პუნქტის თანახმად სახელმწიფო მეურნეობები, კოლმეურნეობები, და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები ვალდებული არიან 1992 წელს გაატარონ რეორგანიზაცია, თავიანთი სტატუსი მოიყვანონ საქართველოს რესპუბლიკის "სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ" კანონთან შესაბამისობაში და ხელახლა გატარდნენ რეგისტრაციაში სათანადო ორგანოებში. აღნიშნული დეკრეტის მე-5 პუნქტით, სახელმწიფო მეურნეობებმა, კოლმეურნეობებმა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებმა, რომლებიც მიწას იყენებენ უვადო (მუდმივი) სარგებლობის უფლებით, 1992 წლის 1 დეკემბრამდე უნდა მიიღონ გადაწყვეტილება საკუთრების კერძო, კოლექტიურწილობრივ და სხვა ფორმებზე გადასვლის შესახებ.

"საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობებისა და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ" საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის #949 დადგენილების მე-7 პუნქტის მეორე წინადადების თანახმად კოლმეურნეობები და სახელმწიფო მეურნეობები, რომლებიც ვერ ასრულებენ ვალდებულებებს კრედიტორებისა და ბიუჯეტის წინაშე, ცხადდებიან გაკოტრების სუბიექტებად, ექვემდებარებიან ლიკვიდაციას, საწარმოთა გაკოტრების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს დეკრეტის შესაბამისად.

საქმეში წარმოდგენილი ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2005 წლის 2 დეკემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ნ. კ-ძის განცხადება ციხისძირის კოლმეურნეობის გაკოტრების საქმის წარმოების გახსნის შესახებ მისი ქონების სიმცირის გამო.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ საქმის მასალებით არ არის დადგენილი, რომ ციხისძირის სოფლის საკრებულო განკარგავდა ყოფილი კოლმეურნეობის ბალანსზე რიცხულ ჩაის პლანტაციებს, ციტრუსის ბაღებს, შენობა-ნაგებობებს და ავტომანქანებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად არ განხორციელებულა ქობულეთის ციხისძირის კოლმეურნეობის გამგეობის რეორგანიზაცია და მისი სტატუსი არ ყოფილა მოყვანილი "სამეწარმეო საქმიანობის საფუძვლების შესახებ" კანონთან შესაბამისობაში. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ციხისძირის კოლმეურნეობის არც ლიკვიდაცია და არც რეორგანიზაცია არ განხორციელებულა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მეორე 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 სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიმართ ასეთი დასაბუთებული პრეტენზია არ წარმოუდგენია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მითითებებს იმაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული დავის გადაწყვეტისას კანონი არ დაურღვევია, რის გამოც ნ. კ-ძის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი არ არსებობს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. ნ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.