

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე  
2008, №10

მიწის  
დავები

1. მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, რეგისტრაცია
2. მიწის ნაკვეთით სარგებლობის საფუძველი
3. საკუთრება მიწის ნაკვეთზე
  - მიწის (საკარმიდამო) ნაკვეთზე საკუთრების უფლება (რეგისტრაცია)
  - მიწის საკუთრების უფლების მოპოვების წინაპირობები
4. მიწის გადასახადი
5. იჯარა
  - მიწის იჯარის გადასახადი
  - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება
6. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გასხვისება, ჩამორთმევა
  - მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ჩამორთმევა
  - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გასხვისების წესი
7. მიწის ნაკვეთზე აუქციონის ჩატარება

# 1. მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, რეგისტრაცია

## მიწის რეგისტრაცია

### განჩინება

#ბს-663-632(კ-07)

5 თებერვალი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. ქადაგიძე

**დავის საგანი:** საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

#### გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა :

ა. ვ-შვილმა სარჩელი აღძრა გორის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხე ვ. ა-მის მიმართ, მესამე პირის -საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო კომიტეტის გორის სამმართველოს მონაწილეობით, რომლითაც მოითხოვა მოპასუხის მიერ საერთო გზით სარგებლობის ხელშეშლის შეწყვეტა და გორის მიწის მართვის სამმართველოს 2002 წლის 21 ოქტომბრის #2326/2002 წლის რეგისტრაციის გაუქმება.

საქმის გარემოებები:

მოსარჩელეს გორის რაიონის სოფ. ... ჰქონდა პირადი საკუთრების საცხოვრებელი ბინა და ერიცხებოდა 0,263ა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის თავში ცხოვრობდა აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილი, რომელმაც თავის ნაკვეთში 15 წლის წინ დაიწყო სახლის მშენებლობა, მაგრამ სამი წლის წინ გარდაიცვალა და სახლის მშენებლობა ვერ დაამთავრა. მოსარჩელე და მის მომიჯნავედ მცხოვრები აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილი სარგებლობდნენ საერთო გზის მისასვლელით, ხოლო მ. ა-ძე-ვ-შვილის გარდაცვალების შემდეგ მშენებარე სახლსა და მიწის ნაკვეთს დაესაკუთრა მ. ა-ძე-ვ-შვილის შვილი -ვ. ა-ძე, რის გამოც ამ უკანასკნელმა დაისაკუთრა საერთო სარგებლობის გზა და მოსარჩელეს შეეზღუდა საკუთარ ნაკვეთში მისასვლელი საშუალება.

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მოითხოვა გორის მიწის მართვის ადმინისტრაციის გაფრთხილება, არ მოეხდინა სადავო საერთო მისასვლელი გზის რეგისტრაცია. აღნიშნულის თაობაზე სასამართლომ მიიღო განჩინება, რომლის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩართული გორის რაიონის მიწის სამმართველო გაფრთხილებულ იქნა, რომ არ მოეხდინა სადავო მიწის ფართობის რეგისტრაცია, თუმცა, როგორც მიწის სამმართველოს მიერ წარმოდგენილი საკადასტრო რუკიდან გაირკვა, მათ 2002 წლის 10 ოქტომბერს აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილის საკარმიდამო მიწის ფართობი -1512 კვ.მ -საერთო სარგებლობის გზის ჩათვლით რეგისტრაციაში გაატარეს.

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

მოსარჩელის განმარტებით, გორის მიწის სამმართველოს 2002 წლის 10 ოქტომბრის #2326/2002 რეგისტრაცია უკანონო და დაუსაბუთებელი იყო, რამდენადაც მ. ა-ძე-ვ-შვილს არასოდეს გამოუთქვამს პრეტენზია სადავო საერთო მისასვლელი გზის თაობაზე და მისი გარდაცვალებიდან რამდენიმე წლის შემდეგ მის სახელზე სადავო გზის რეგისტრაციაში გატარება იყო უკანონო, მით უფრო, რომ მის მემკვიდრეს, მოპასუხე -ვ. ა-ძეს სამკვიდრო ამჟამადაც არ აქვს მიღებული.

რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 1 მაისის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1. მუხლით საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ვ. ა-ძე, ი. მ. და თ. მ-ძეები.

გორის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 1 მაისის განჩინებით არასათანადო მოპასუხე - ვ. ა-ძე შეიცვალა სათანადო მოპასუხით -საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის გორის სამმართველოთი.

2003 წლის 11 ივნისს გორის რაიონულ სასამართლოს მ. და ია მ-ძეებმა დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნით მიმართეს, რომლითაც მოითხოვეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება და თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, რაც ამავე სასამართლოს 2003 წლის 19 ივნისის განჩინებით უმომრად იქნა დატოვებული.

რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილებით ა. ვ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის გორის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს 2002 წლის 21 ოქტომბრის სარეგისტრაციო ნომრით #2326/2002 საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული პირველადი ჩანაწერი -გორის რაიონის სოფ. ... მ. ა-ძე-ვ-შვილის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ; გორის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს დაევალა მხოლოდ «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1.1 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, სადავო მიწის ფართობის

საზღვრების ადგილზე დეტალური შესწავლის შემდგომ ემსჯელა სადავო მიწის ფართობის განმეორებით რეგისტრაციის ან საერთო სახელმწიფო გზის დატვირთვის მიზანშეწონილობის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემით, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის გორის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს კანონიერი წარმომადგენლის მიერ სარჩელის ცნობა არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს, რამდენადაც მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება, რაც სახელმწიფოს მიერ ხდება საჯარო რეესტრში «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონით განსაზღვრული ჩანაწერების წარმოების ერთიანი სისტემით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარჩელის ცნობა არ ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს კანონმდებლობას საქართველოს კანონით განსაზღვრული ჩანაწერების წარმოების ერთიანი სისტემის მოთხოვნების პროცედურული მხარის დაუცველობის გამო, მით უფრო, რომ მე-3 პირის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების, კერძოდ, გორის რაიონის პროკურატურის 1984-1985 წლების წერილობითი პასუხების სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გამოკვლევის შედეგადაც დადგინდა, რომ ჯერ კიდევ ორ ათეულზე მეტი წლის წინ ა. ვ-შვილმა თვითნებურად მისისკუთრა სახლის გვერდით მდებარე მიწის ფართობი, რის გამოც მ. ვ-შვილს არ ჰქონდა ვენახში მისასვლელი გზით ნორმალურად სარგებლობის საშუალება, თუმცა მას ვენახში მისასვლელი გზა გააჩნდა და პროკურატურის აქტიური ჩარევით მეზობელმა ა. ვ-შვილმა გააფართოვა სამანქანე გზად.

რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლი და განმარტა, რომ მითითებული მუხლის «დ» პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა გამოცხადდეს, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად აცხადებს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე, რის გარეშეც, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი და განმარტა, რომ მითითებული ნორმა სასამართლოს ანიჭებს უფლებამოსილებას, ბათილად ცნოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი მისი საქართველოს კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შესახებ საკითხის გადასაწყვეტად. ასეთი გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლო ვალდებულია, დაავალოს სადავო აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული აქტი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მესამე პირებმა - ვ. ა-მემ, ი. მ. და თ. მ-მეებმა, რომლითაც მოთხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაცმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

აპელანტებმა განმარტეს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, როგორც არასწორი, ექვემდებარებოდა გაუქმებას. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადგენილი იყო, რომ ისინი წარმოადგენდნენ მ. ვ-შვილის მემკვიდრეებს. მათ მემკვიდრეობით მიიღეს უძრავი ქონება - სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელსაც გააჩნდა მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, რომელიც მხოლოდ მათ ეკუთვნოდათ. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო კომიტეტის გორის რაიონის სამმართველომ პროცესზე სარჩელი ცნო კანონის დარღვევით. სასამართლო დაეყრდნო მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას და საფუძველად დაუდო გადაწყვეტილებას, რაც უკანონო იყო. აპელანტთა აზრით, მისასვლელი გზის მათ სახელზე რეგისტრირება კანონიერი იყო, რომლის გაუქმებით დაირღვა მათი უფლებები. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მათი მოთხოვნა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარებაზე, რამაც გავლენა იქონია გადაწყვეტილების კანონიერებაზე. ამასთან, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არავითარი მტკიცებულება, რითაც დაასაბუთებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 21 აპრილის საოქმო განჩინებით გორის მიწის მართვის სამმართველო ცნობილ იქნა არასათანადო მოპასუხედ ა. ვ-შვილის სასარჩელო მოთხოვნაზე საერთო სარგებლობის გზის გამოყენების ხელშეშლის აღკვეთის ნაწილში და ამ ნაწილში სათანადო მოპასუხედ ცნობილ იქნენ ი. მ. და თ. მ-მეები. ამავე ოქმის განჩინებით, მ. ა-მის სახელით მიწის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში, გორის მიწის მართვის სამმართველოსთან ერთად ჩაბმულ იქნენ ი. მ. და თ. მ-მეები.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით ი. მ. და თ. მ-მეების სააპელაციო

საჩივარი დაკმაყოფილდა; გორის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ვ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ვ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – გაუქმდა თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით აპელანტ ვ. ა-მის წარმომადგენლის – გ. ვ-შვილის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა. შეწყდა საქმის წარმოება ადმინისტრაციულ საქმეზე #38/936-05 ვ. ა-მის სააპელაციო საჩივრის განხილვის ნაწილში, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის გამო.

სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 19 მარტის სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ ა. ვ-შვილმა შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა საერთო გზით სარგებლობის აკრძალვის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა.

სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით ი. მ. და თ. მ-ძეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა. გაუქმდა რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ვ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, პირველი ჩანაწერი, განაცხადის რეგისტრაციის #2326/2002, თარიღი -21.10.02წ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო აწ გარდაცვლილ მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი: საკრებულოს გამგებლის #675 8.10.02წ. და #676 8.10.02წ. ცნობები. მეორე ჩანაწერით მესაკუთრეები იყვნენ ი., მ. და თ. მ-ძეები. უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი: 2002 წლის 26 ოქტომბრის ანდერძისმიერი უფლების სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული ნოტარიულად, რეესტრის #2-106; დანართი –საკადასტრო რუკა. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული საკადასტრო რუკის მიხედვით, აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილის მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა შ. და ა. ვ-შვილების მიწის ნაკვეთები. საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 ცნობის თანახმად, აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილი მუდმივად ცხოვრობდა გორის რაიონის სოფ. .... მისი ოჯახი შედგებოდა ერთი სულისაგან. საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #676 ცნობის თანახმად, მ. ა-ძე-ვ-შვილი ფლობდა მიწის ხუთ ნაკვეთს, რომლებიც დაფიქსირებული იყო საგადასახადო სიეზში. მისი კომლი მიეკუთვნებოდა პირველ კატეგორიას, რომლისთვისაც დადგენილი ნორმა შეადგენდა 0.60ჰა-ს. ქ. გორის ნოტარიუს მ. მ-შვილის მიერ 2002 წლის 21 ოქტომბერს გაცემული ანდერძისმიერი უფლების სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, მ. ა-ძე-ვ-შვილის მემკვიდრეებმა -ი., მ. და თ. მ-ძეებმა თანაბარი წილით საკუთრებაში მიიღეს სამკვიდრო გორის რაიონის სოფ. ....

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ გაუსაჩივრებია აწ გარდაცვლილ მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველი –საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 და #676 ცნობები, როგორც სამართლებრივი შედეგის მქონე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, აგრეთვე ქ. გორის ნოტარიუს მ. მ-შვილის მიერ 2002 წლის 21 ოქტომბერს გაცემული ანდერძისმიერი უფლების სამკვიდრო მოწმობა. ამასთან, საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის დებულებიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია სხვა რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად სადავო მისასვლელი გზა დამოუკიდებლად ან როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი აღირიცხა საჯარო რეესტრში აწ გარდაცვლილ მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე და შემდგომში, ანდერძისმიერი უფლების მოწმობის საფუძველზე, თანაბარწილად მისი შვილიშვილების, მოპასუხეების; ი., მ. და თ. მ-ძეების სახელზე.

სააპელაციო პალატამ გამოიყენა «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 1-ლი მუხლი და განმარტა, რომ მითითებული ნორმის თანახმად, მიწის რეგისტრაცია არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია, ხოლო «რეგისტრაცია» ნიშნავს სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. ამავე კანონის მე-17 მუხლით, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა თანახმად. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მითითებული კანონით რაიმე შეზღუდვა გარდაცვლილ პირზე საკუთრების უფლების დაგვიანებით რეგისტრაციისათვის არ იყო დაწესებული.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1. «დ» (2005 წლის 15 ივლისამდე მოქმედი რედაქცია) მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა გამოცხადდეს თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. კონკრეტულ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის -გორის მიწის მართვის სამმართველოს 2002 წლის 21 ოქტომბრის #2326/2002 წლის პირველადი რეგისტრაციის ჩანაწერის ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1. «დ» მუხლით (2005 წლის 15 ივლისამდე მოქმედი რედაქცია) განსაზღვრული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ვ-შვილმა, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

#### **კასაციის მოტივი:**

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის უხეში დარღვევით და მიიღო უკანონო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.5. მუხლის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციულ საქმეში მონაწილე მესამე პირს, რომელსაც წარდგენილი აქვს დამოუკიდებელი სარჩელი ან საქმეში მონაწილეობას იღებს ამავე კოდექსის 16.2. მუხლის საფუძველზე, უფლება აქვს, გაასაჩივროს სასამართლოს გადაწყვეტილება. ამ ნორმათა გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია სსსკ-ის მოთხოვნები, როდესაც წარმოებაში მიიღო და განიხილა მესამე პირთა სააპელაციო საჩივარი, ასევე, როდესაც 21.04.04 წელს მთავარ სხდომაზე მიღებული განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1. მუხლით მონაწილე მესამე პირების -ვ. ა-ძის, ი., მ. და თ. მ-ძეების სსსკ-ის 85-ე და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2. მუხლების შესაბამისად საქმეში მესამე პირებად ჩართვა კანონრად მიიჩნია.

სარჩელის აღძვრის საფუძველი გახდა ქ. გორის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია, რომელშიც შევიდა საერთო სარგებლობის მისასვლელი გზა. საქმეში წარმოდგენილია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, სადაც მ. ა-ძე-ვ-შვილის საკუთრებად არის მიჩნეული საერთო სარგებლობის მისასვლელი გზა, რომლის საფუძველად მითითებულია 1.09.02 წელს შედგენილი აქტი #91.

«მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 2.6. მუხლის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის აღრიცხვა-ტექნიკურიზაციას ახორციელებს ადგილობრივი ტექნიკური ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათება, სადაც მ. ა-ძე-ვ-შვილის საკუთრებად არის მიჩნეული საერთო სარგებლობის მისასვლელი გზა, რომლის საფუძველად მითითებულია 1.09.02 წელს შედგენილი აქტი #91. სწორედ აღნიშნული დოკუმენტი წარედგინება საჯარო რეესტრს, რაც შესაბამისი ჩანაწერის განხორციელების საფუძველი ხდება. ამავე კანონის მე-11 მუხლის თანახმად, უნდა არსებობდეს საკადასტრო რუკა, ხოლო «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, რეგისტრატორს შეუძლია, მოსთხოვოს პირს უძრავი ქონების საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო ამავე კანონის მე-12 მუხლის მიხედვით, რეგისტრატორს, რომელიც ახორციელებს მიწის რეგისტრაციას, უფლება აქვს, მოითხოვოს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების სამიწათმომწყობო გამოკვლევის ჩატარება და გამოკვლევის შედეგების გათვალისწინებით, შეასწოროს რეგისტრაციის საკადასტრო რუკა, რის შესახებაც ვალდებულია, შეატყობინოს დაინტერესებულ პირებს, რაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ განხორციელებულა, კერძოდ, ჩატარებული მიწის ნაკვეთის გამოკვლევის დროს, არ ყოფილა მიწვეული დაინტერესებული მხარე -ა. ვ-შვილი, რომლის მონაწილეობის გარეშე ჩატარებული «გამოკვლევის» შედეგად, გარდაცვლილი პირის სახელზე აღირიცხა საკუთრების უფლებით საერთო სარგებლობის მისასვლელი გზა.

სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა საჯარო რეესტრში განხორციელებულ მიწის სარეგისტრაციო ჩანაწერთან ერთად რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 და #676 ცნობები, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუსაჩივრებლობა. სასამართლოს განმარტებით, არც ერთ ცნობაში არ არის მითითება სადავო მისასვლელი გზის აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილისთვის გამოყოფისა და სარგებლობაში გადაცემაზე. კასატორის მოსაზრებით, ამ შემთხვევაში გაუგებარია, რატომ არის გორის რაიონის 8.07.04. წლის გადაწყვეტილება უკანონო, როცა სარეგისტრაციო ჩანაწერი არ ეყრდნობა ე.წ. «სამართლებრივ საფუძველს» -გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 და #676 ცნობებს.

საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ მოსაზრებაში კასატორმა ა. ვ-შვილმა მიუთითა, რომ საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. მუხლის «გ» პუნქტის საფუძველზე ექვემდებარებოდა დასაშვებად ცნობას, რამდენადაც, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით.

საკასაციო სასამართლოს 2007 წლის 20 ნოემბრის განჩინებით ა. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. «გ» პუნქტის საფუძველზე /პროცესუალური კასაცია/.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი განჩინების დასაბუთებულობა -კანონიერების შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მოცემული საქმის განხილვისა და გადაწყვეტისას არ დაურღვევია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა, სწორი შეფასება მიეცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია არსებითად სწორად, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 407.2. მუხლის მიხედვით წარმოდგენილი არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადასტურებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის, კერძოდ: მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით, პირველი ჩანაწერი განაცხადის რეგისტრაციის #2326/2002, თარიღი 21.10.02წ. საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო აწ გარდაცვლილ მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი: საკრებულოს გამგებლის #675 8.10.02წ. და #676 8.10.02წ. ცნობები. მეორე ჩანაწერით მესაკუთრეები იყვნენ ი., მ. და თ. მ-ძეები. უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტი: 2002 წლის 26 ოქტომბრის ანდერძისმიერი უფლების სამკვიდრო მოწმობა, დამოწმებული ნოტარიულად, რეესტრის #2-106; დანართი -საკადასტრო რუკა. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული საკადასტრო რუკის მიხედვით, აწ გარდაცვლილ მ. ა-ძე-ვ-შვილის მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა შ. და ა. ვ-შვილების მიწის ნაკვეთები. საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 ცნობის თანახმად, აწ გარდაცვლილი მ. ა-ძე-ვ-შვილი მუდმივად ცხოვრობდა გორის რაიონის სოფ. .... მისი ოჯახი შედგებოდა ერთი სულისაგან. საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #676 ცნობის თანახმად, მ. ა-ძე-ვ-შვილი ფლობდა მიწის ხუთ ნაკვეთს, რომლებიც დაფიქსირებული იყო საგადასახადო სიგშიში. მისი კომლი იეკუთვნებოდა პირველ კატეგორიას, რომლისთვისაც დადგენილი ნორმა შეადგენდა 0.60ჰა-ს. ქ. გორის ნოტარიუს მ. მ-შვილის მიერ 2002 წლის 21 ოქტომბერს გაცემული ანდერძისმიერი უფლების სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, მ. ა-ძე-ვ-შვილის მემკვიდრეებმა -ი., მ. და თ. მ-ძეებმა თანაბარი წილით საკუთრებაში მიიღეს სამკვიდრო გორის რაიონის სოფ. ....

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უხეშად დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მოთხოვნები, როდესაც წარმოებაში მიიღო და განიხილა მესამე პირთა სააპელაციო საჩივარი. ასევე, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის უხეშ დარღვევას ჰქონდა ადგილი სააპელაციო სასამართლოს მიერ, როდესაც 21.04.04 წელს მთავარ სხდომაზე მიღებული განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1. მუხლით მონაწილე მესამე პირები -ვ. ა-ძის, ი., მ. და თ. მ-ძეები სსსკ-ის 85-ე და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2. მუხლების შესაბამისად საქმეში მესამე პირებად ჩართვა კანონიერად მიიჩნია.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმის მასალების თანახმად, სარჩელზე თავდაპირველ მოპასუხეებს წარმოადგენდნენ ვ. ა-ძე და მიწის მართვის გორის სამმართველო. გორის რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 1 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1. მუხლით საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ვ. ა-ძე, ი., მ. და თ. მ-ძეები. ამავე სასამართლოს 2003 წლის 1 მაისის განჩინებით არასათანადო მოპასუხე -ვ. ა-ძე შეიცვალა სათანადო მოპასუხით -საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის გორის სამმართველოთი.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 21 აპრილის საოქმო განჩინებით მიწის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნის ნაწილში გორის მიწის მართვის სამმართველოს ერთად მოპასუხეებად ჩაბმულ იქნენ ი., მ. და თ. მ-ძეები, რაზედაც კასატორ ა. ვ-შვილის წარმომადგენელმა დ. ვ-შვილმა სასამართლო სხდომაზე თანხმობა განაცხადა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით გაუქმდა რა თბილისის საოლქო სასამართლოს 2004 წლის 21 აპრილის განჩინება, აღნიშნული გარემოების გამო ცალკეული საპროცესო მოქმედება, რომელიც შესრულდა საოლქო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს საკასაციო სასამართლოს მიერ მიჩნეულ იქნა კანონშეუსაბამოდ. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404.2 მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლოს განხილვის საგანი შეიძლება იყო სასამართლოს აგრეთვე ის განჩინებები, რომლებიც გამოტანილია საქმის სააპელაციო ინსტანციაში განხილვასთან დაკავშირებით და რომელიც წინ უსწრებს სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანას, იმისგან დამოუკიდებლად, დასაშვებია თუ არა მათ მიმართ კერძო საჩივრის შეტანა, თუმცა

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის მასალების თანახმად, 2004 წელს, საქართველოს უზენაეს სასამართლოში ა. ვ-შვილის საკასაციო საჩივრის განხილვის დროს, საკასაციო სასამართლოს სააპელაციო სასამართლოს საოქმო განჩინებაზე - მოპასუხეებად ი., მ. და თ. მ-ძეების ცნობის შესახებ, როგორც წინმსწრები განჩინების კანონშესაბამისობაზე არ უმსჯელია. ამდენად, თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 21 აპრილის საოქმო განჩინება მოპასუხეებად ი., მ. და თ. მ-ძეების ცნობის შესახებ არ გამხდარა რა საკასაციო სასამართლოში მსჯელობის საგანი, შესაბამისად, საოლქო სასამართლოს მიერ შესრულებული აღნიშნული საპროცესო მოქმედება, შესაბამისი საპროცესო აქტით მართლზომიერია. ამდენად, ხელახლა საპროცესო მოქმედების შესრულების პროცესუალური ვალდებულება არ არსებობს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ მიმართებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისას არ მოხდარა საპროცესო დარღვევები, რამდენადაც სააპელაციო საჩივარი სააპელაციო სასამართლოში შეტანილ იქნა სწორედ მოპასუხეების და არა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1. მუხლით ჩაბმული მესამე პირების მიერ. ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ-ის 85-ე მუხლით სასამართლო აღჭურვილია უფლებამოსილებით, მოსარჩელის თანხმობის შემთხვევაში, როცა სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს სრულიად დაუსაბუთებლად მიაჩნია კასაციის მოტივი არასათანადო მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლის გამო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევის თაობაზე, რის გამოც აღნიშნული კასაციის მოტივი საკასაციო სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

საქმის მასალების თანახმად, მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 და #676 ცნობები, რომელთა მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობა და კანონიერება მოსარჩელე ა. ვ-შვილს სადავოდ არ გაუხდია. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს აღნიშნული ცნობების კანონიერებაზე, მოთხოვნის არარსებობის გამო. მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია, აგრეთვე ქ. გორის ნოტარიუს მ. მ-შვილის მიერ 2002 წლის 21 ოქტომბერს გაცემული ანდერძისმიერი უფლების სამკვიდრო მოწმობა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეს საკასაციო სასამართლოში კასაციის მოტივად არ გაუხდია სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასება საქართველოს რესპუბლიკის გორის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2002 წლის 8 ოქტომბრის #675 და #676 ცნობებზე, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, იმსჯელოს თუ რამდენად კანონიერად შეაფასა ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიების სამართლებრივი ფორმა სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, ამ თვალსაზრისით კასაციის მოტივის არარსებობის გამო.

ამასთან, საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა და მოსარჩელე მხარეს არ წარმოუდგენია სხვა რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება იმისა, რომ მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის შედეგად სადავო მისასვლელი გზა დამოუკიდებლად ან როგორც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შემადგენელი ნაწილი აღირიყნა საჯარო რეესტრში აწ გარდაცვლილ მ. ა-ძე-ვ-შვილის სახელზე და შემდგომში, ანდერძისმიერი უფლების მოწმობის საფუძველზე, თანაბარწილად მისი შვილიშვილების, მოპასუხეების: ი., მ. და თ. მ-ძეების სახელზე, ხოლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის დებულებიდან გამომდინარე, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნას ან შესაგებელს.

საკასაციო სასამართლო «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 1-ლი მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მიწის რეგისტრაცია არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია, ხოლო «რეგისტრაცია» ნიშნავს სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანას და უძრავი ქონების გრაფიკულ ასახვას ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. ამავე კანონის მე-17 მუხლით განსაზღვრულია, რომ მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით, ამ კანონისა და ყველა სხვა ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა თანახმად.

საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონით რაიმე შეზღუდვა გარდაცვლილ პირზე საკუთრების უფლების დაგვიანებით სარეგისტრაციოდ წარდგენისათვის არ არის დაწესებული, ამასთან ამგვარ შემთხვევებში კანონის მე-8 მუხლით იმპერატიულად არის განსაზღვრული დოკუმენტების დაგვიანებით წარდგენის გამო სარეგისტრაციო მოსაკრებლის გადახდის გარდა დამატებითი თანხის გადახდა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსსკ-ის 394 «ზ» მუხლის მოთხოვნები, რამდენადაც მოსამართლე ლ. მ-შვილი მონაწილეობას დებულობდა აღნიშნული საქმის განხილვაში საოლქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს, რის გამოც ხელახლა განსახილველად საქმის დაბრუნების დროს, არ ჰქონდა აღნიშნულ საქმეში მონაწილეობის მიღების უფლება.

საკასაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 29-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მითითებული ნორმით დადგენილია საქმის განხილვაში მოსამართლის განმეორებითი მონაწილეობის

დაუშვებლობა, რაც გულისხმობს, რომ ერთი და იგივე მოსამართლე ვერ მიიღებს მონაწილეობას ერთი და იმავე საქმის სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლოში განხილვის დროს, რაც თავისთავად გამომდინარეობს მიუკერძოებელი და ობიექტური სასამართლოს პრინციპიდან. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ 2004 წელს საოლქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს მონაწილეობას ღებულობდა მოსამართლე (ლ. მ-შვილი), რომელმაც განიხილა სააპელაციო სასამართლოში საქმე ასევე განიხილა 2007 წელს, არ წარმოადგენს საქმის განხილვისაგან მოსამართლის აცილების საფუძველს, რამდენადაც, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სსსკ-ის 29-ე მუხლით რეგლამენტირებული სასამართლოს (მოსამართლის) განმეორებითი მონაწილეობის დაუშვებლობის პრინციპის დარღვევა. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს მიერ სსსკ-ის 394. «ზ» მუხლის დარღვეულად მიჩნევის პროცესუალური წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 410-ე მუხლის შესაბამისად, არ არსებობს ა. ვ-შვილის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძველები.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 408.3, 410-ე მუხლებით და

### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა. ვ-შვილის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის ნაკვეთის გამოყოფა**

#### **განჩინება**

#ბს-961-922(კ-07) 30 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ცისკაძე,**

**ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ნაკვეთის მესაკუთრის შეცვლა, ზიანის ანაზღაურება

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

თ. ფ-მემ 20.01.06წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის სასამართლოს მოპასუხე ... თემის საკრებულოს მიმართ და აღნიშნა, რომ 1990 წელს ცალკე კომლად გამოეყო სოფ. ..., ... უბანში მდებარე ძირითად კომლს. გამოყოფის დღიდანვე მიმართავდა ... თემის საკრებულოს, რათა გამოეყოთ 0,25 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მამისეული საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე. მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, საკრებულო ვალდებული იყო გამოეყო მისთვის მიწის ნაკვეთი, გამოეცა ამის შესახებ გადაწყვეტილება, მიღება-ჩაბარების აქტი და სხვა აქტები. ... თემის საკრებულოს რაიმე რეაგირება არ მოუხდენია, რითაც მოსარჩელეს მიაყენა მორალური და მატერიალური ზიანი. უფრო მეტიც, მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფარულად მიეზომა ქალაქში მცხოვრებს -რ. ა-მეს. მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ რ. ა-მემ 16.03.97წ. მიმართა საკრებულოს ნაკვეთის გამოყოფის მოთხოვნით, ნაკვეთის გამოსაყოფად საკრებულომ 27.03.97წ. გამოსცა დათვალიერების აქტი, რწმუნებულთა კრებამ 01.04.97წ. მიიღო გადაწყვეტილება, შეადგინა დათვალიერების აქტი და უთარილო დასკვნა. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ნაკვეთის გამოსაყოფად დადგენილი პროცედურები არ დასრულებულა, კანონმდებლობის მოთხოვნების მიუხედავად არ გამოცემულა საკრებულოს გადაწყვეტილება და მიღება-ჩაბარების აქტი. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მოპასუხე არ უარყოფს მის მიერ მოყვანილ ფაქტებს და მზადაა გამოსცეს ახალი აქტები. საქართველოს პრეზიდენტის 22.03.96წ. დადგენილების 2 პუნქტზე დაყრდნობით მოსარჩელე ითხოვდა მისი კომლისათვის ნაკვეთის გადაცემას, 1999 წლის 1 იანვრამდე ნაკვეთზე დოკუმენტაციის



გაფორმებას. მოსარჩელემ მოითხოვა ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ადმინისტრაციული აქტების შეცვლა, ... თემის საკრებულოსათვის სამსახურებრივი უფლებამოსილების ჯეროვნად შეუსრულებლობისათვის მატერიალური (5000ლ) და მორალური (2000ლ) ზიანის ანაზღაურება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 27.02.06წ. განჩინებით სარჩელი არ იქნა დაშვებული და საქმის წარმოება შეწყდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 25.10.06წ. განჩინებით თ. ფ-ძის წარმომადგენლის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა -გაუქმდა რაიონული სასამართლოს 27.02.06წ. განჩინება და თ. ფ-ძის სარჩელი არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 05.02.07წ. განჩინებით ... თემის საკრებულოს ნაცვლად საქმეში მოპასუხედ ჩაერთო ხელვაჩაურის რაიონის მუნიციპალიტეტი, იმავე დღეს მიღებული განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე რ. ა-ძე ჩართულ იქნა საქმეში მესამე პირად.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 14.02.07წ. გადაწყვეტილებით თ. ფ-ძეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა თ. ფ-ძის მიერ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 31.07.07წ. განჩინებით თ. ფ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 14.02.07წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ შექმნილმა კომისიამ მიზანშეწონილად ჩათვალა რ. ა-ძის თხოვნის დაკმაყოფილება და შეარჩია სამოსახლო მიწის ნაკვეთი ..., კოოპერატიული მეურნეობის #4 ბრიგადის ტერიტორიაზე. სოფ. ... რწმუნებულთა კრების #1 ოქმით დამტკიცდა კომისიის მიერ წარდგენილი დათვალიერება-შერჩევის აქტი და რ. ა-ძეს, როგორც მესამე კატეგორიის კომლს გამოეყო სარეფორმო ფონდში რიცხული 0,12 ჰა ციტრუსების ფართობი, 27.03.96წ. შედგა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის აქტი, 02.07.99წ. გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი #22/9-2, 03.10.08წ. საკუთრების უფლებით ნაკვეთი გატარდა რეგისტრაციაში საჯარო რეესტრში, რითაც დაცული იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულებით დადგენილი მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მიწა გამოყოფილია მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. #42 და 16.02.92წ. #128 დადგენილებების შესაბამისად, დაცულია, აგრეთვე, «სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 22.2 მუხლით დადგენილი ვადა. აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება სასარჩელო მოთხოვნის, კერძოდ 27.03.97წ. დათვალიერების აქტის და 01.04.97წ. რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის უსაფუძვლობის თაობაზე. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, აგრეთვე, რომ თ. ფ-ძე ცალკე კომლად არის რეგისტრირებული, იგი 1990 წლიდან აღრიცხულია პირველი კატეგორიის კომლად და მინისტრთა კაბინეტის 06.02.92წ. #128 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად ეკუთვნის პირველი კატეგორიის კომლისათვის დადგენილი ოდენობით ნაკვეთი. მიწის ნაკვეთის გამოყოფა უნდა მომხდარიყო მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. #48 დადგენილების მე-11 პუნქტით დადგენილი წესის დაცვით. მოსარჩელის მოსაზრება, რომ სადავო 0,12 ჰა ნაკვეთი მას გამოეყო და ფლობს რაიმე დოკუმენტით დადასტურებული არ არის. საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტით ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულოა შემდეგი ერთ-ერთი დოკუმენტის არსებობა: მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გეგმის თანდართვით, საგადასახადო სია, აგრეთვე, მიწების განაწილების სია. ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან თ. ფ-ძეს არ გააჩნია არცერთი, შესაბამისად სასამართლომ არ გაიზიარა მოსაზრება, რომ თ. ფ-ძეს ნაკვეთი გამოეყო, რაზედაც საკომლო წიგნში გაკეთდა ჩანაწერი. სოფ. ... რწმუნებულთა კრების #1 ოქმის, ნაკვეთის გამოყოფის 27.03.96წ. აქტით, 02.07.99წ. მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 0,12 ჰა ნაკვეთის მესაკუთრეთ საჯარო რეესტრში კანონმდებლობის სრული დაცვით რეგისტრირებულია რ. ა-ძე. სკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად მოქმედებს რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია, ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მისი უზუსტობა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი მხარეთა შორის დავის საგანს არ წარმოადგენს, შესაბამისად, უსაფუძვლოა თ. ფ-ძის სასარჩელო მოთხოვნა რ. ა-ძის სახელზე აღრიცხული 0,12 ჰა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 31.07.07წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა თ. ფ-ძის მიერ, რომელიც ითხოვს განჩინების გაუქმებას და მისი სარჩელის დაკმაყოფილებას. კასატორი აღნიშნავს, რომ რ. ა-ძეზე ნაკვეთის გადაცემისას დაირღვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების და გამოცემის წესი, გადაწყვეტილება გამოტანილია მტკიცებულებების კანონიერების შემოწმების გარეშე, არ დაკმაყოფილდა ... საკრებულოს მოთხოვნა მიღება-ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, სწორედ მიღება-ჩაბარების აქტი დაედო საფუძველად საკუთრების დამადასტურებელ საბუთს და გადაწყვეტილების გამოტანას. რ. ა-ძისათვის ნაკვეთის გაცემა მოხდა სზაკ-ის 60<sup>+</sup> მუხლის დარღვევით, მიღება-ჩაბარების აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესის დარღვევის შესახებ აღინიშნა სასარჩელო განცხადებაში, წარდგენილ იქნა შესაბამისი მტკიცებულებები, აქტის ბათილობას სთხოვდა აქტის გამომცემი ორგანო -... საკრებულოს გამგებელი, მაგრამ სასამართლომ არ იმსჯელა სასარჩელო მოთხოვნაზე. მიუხედავად ამისა, სააპელაციო პალატამ უცვლელად დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება. სასარჩელო მოთხოვნის კანონიერება დასტურდება ... საკომლო წიგნის

მიწის გამოყოფის პარაგრაფში ჩანაწერით, რომელიც სზაკ-ის 58-ე მუხლის დარღვევით მოსარჩელის შეუტყობინებლად იქნა შესწორებული.

საკასაციო სასამართლოს 05.03.08წ. განჩინებით თ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად. სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე საქმე განხილულ იქნა საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ მამისეული საკარმიდამო ნაკვეთის მიმდებარედ სადავო 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი თ. ფ-ძის არ გამოყოფა, ნაკვეთს იგი ფლობს ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტის გარეშე, არ ადასტურებს რ. ა-ძისათვის ნაკვეთის გამოყოფის მართლზომიერებას. ის გარემოება, რომ თ. ფ-ძის არ წარმოუდგენია საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ #327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო ერთ-ერთი დოკუმენტი (მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის ყრილობაზე დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, მიწის გამოყოფის გეგმა, საგადასახადო სია) არ ადასტურებს რ. ა-ძისათვის სადავო ნაკვეთის გამოყოფის მართლზომიერებას. ამასთანავე, გაურკვეველია, თუ რის გამო არ გამოეყო მიწის რეფორმის შედეგად თ. ფ-ძის კომლი მიწის ნაკვეთი. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და დავას არ იწვევს, რომ თ. ფ-ძე საქართველოში მიწის რეფორმის დაწყებამდე, ცალკე კომლად იყო გამოყოფილი ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 25.05.90წ #76 გადაწყვეტილებით, იგი პირველი კატეგორიის კომლად 1990 წლიდან არის აღრიცხული. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.02.92წ. #128 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაცემა უნდა განხორციელდეს 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით. თ. ფ-ძე არის სოფლად მუდმივად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქე, რაც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. #48, 06.02.92წ. #128, 10.03.92წ. #290 დადგენილებების თანახმად წარმოადგენს თ. ფ-ძის პირველი კატეგორიის კომლად მიკუთვნების საფუძველს. მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. #48 დადგენილების მე-8 პუნქტის მიხედვით, ქალაქად მუდმივად მცხოვრებ მოქალაქეებს სოფლის მეურნეობის პროდუქტების საწარმოებლად და საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად მიწები გადაეცემათ დადგენილი ნორმის მიხედვით, სოფლად მუდმივად მცხოვრებ მოქალაქეებზე მიწების გაცემის შემდეგ. ამდენად, საფუძველს მოკლებულია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ რ. ა-ძეს მიწის ნაკვეთი გამოეყო მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. #48 და 06.02.92წ. #128 დადგენილებების შესაბამისად, დაუსაბუთებელია რ. ა-ძისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთით არ არის დაკმაყოფილებული პირველი კატეგორიის კომლი. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში მოყვანილი არგუმენტაცია წინააღმდეგობრივია, სასამართლო აღიარებს იმას, რომ თ. ფ-ძის კომლი პირველი კატეგორიის კომლს განეკუთვნება და მას ეკუთვნოდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი პირველი კატეგორიის კომლისათვის დადგენილი ოდენობით, აღნიშნული გამორიცხავს მესამე კატეგორიის კომლისათვის ნაკვეთის გამოყოფის შესაძლებლობას. უსაფუძველოა, აგრეთვე, სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმაზე, რომ დაცულია «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის 22.2 მუხლით დადგენილი ვადა, ვინაიდან აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებდა დადგენილ ვადაში მიწის ნაკვეთების გამოყოფას აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრები კომლებისათვის (ოჯახებისათვის), ხოლო რ. ა-ძე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის თანახმად არის ქ. თბილისის მცხოვრებელი. იმის გათვალისწინებით, რომ მინისტრთა კაბინეტის 16.01.93წ. #39 დადგენილების მე-4 პუნქტის თანახმად, რაიონებს უნდა შეერჩიათ დადგენილების დანართით დამტკიცებული ოდენობის ფარგლებში ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში მცხოვრებთათვის გადასაცემი ფართობები კონკრეტული ადგილმდებარეობის მიხედვით, საქმეზე გარკვევას საჭიროებს გამოყოფილი იყო თუ არა სადავო ნაკვეთი ქალაქში მცხოვრებელი პირისათვის გასანაწილებლად.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დეტერმინირებულია ნაკვეთზე უფლების წარმოშობის დოკუმენტით. რ. ა-ძის სახელზე შედგენილი იმ დოკუმენტაციის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძველად დაედო საჯარო რეესტრში სადავო ნაკვეთის მესაკუთრედ რ. ა-ძის რეგისტრაციას, თავისთავად გამოიწვევს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმებას. ამასთანავე, თ. ფ-ძის სასარჩელო განცხადებაში არაერთგზის არის აღნიშნული რ. ა-ძისათვის ნაკვეთის გადაცემის აქტების ბათილად ცნობის, ნაკვეთის მესაკუთრის შეცვლისა და ნაკვეთის მის სახელზე გაფორმების შესახებ. ამდენად, სკ-ის 312-ე მუხლზე მითითება, რომლის თანახმად მოქმედებს რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობის პრეზუმფცია, ჩანაწერი ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, არ ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთის რ. ა-ძისათვის გადაცემის კანონიერებას, მით უფრო, რომ საჯარო რეესტრში ჩანაწერი განხორციელდა ნაკვეთზე სასამართლოში დავის აღძვრის შემდეგ. გარდა ამისა, სსკ-ის 28<sup>2</sup> მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის

ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შეზღუდული სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე ითხოვდა რ. ა-ძისათვის მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის ყველა აქტის ბათილად ცნობას, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის საგანს შეადგენს მხოლოდ დათვალეირების აქტი-დასკვნა და ... კოოპერატიული მეურნეობის რწმუნებულთა კრების 01.04.97წ. ოქმი. ამასთ, აღნიშნულის მიუხედავად, საქმეში მოპასუხედ არ ჩართულა ... კოოპერატიული მეურნეობა.

თ. ფ-ძის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთის გამოყოფა უნდა მომხდარიყო ადგილობრივი ორგანოს მიერ შესაბამისი აქტით, მინისტრთა კაბინეტის 18.01.92წ. #48 დადგენილების მე-11 პუნქტით დადგენილი წესით, რომლის თანახმად მიწების გაცემას ახდენს სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის მმართველობის ორგანო მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება სანოტარო წესით და რეგისტრირდება მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში. თავის მხრივ, სააპელაციო პალატას არ უმსჯელია იმაზე თუ რამდენად შეესაბამება ხსენებული ნორმით დადგენილ წესს რ. ა-ძისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, სააპელაციო პალატის ყურადღების მიღმა დარჩა საკითხი რწმუნებულთა კრების უფლებამოსილების შესახებ, არ გარკვეულა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ის აქტი, რომელიც საფუძველად დაედო რ. ა-ძისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის გამოყოფას. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ნაკვეთი რ. ა-ძეს გამოეყო საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულების მოთხოვნათა დაცვით, მაშინ როდესაც მინისტრთა კაბინეტის 28.06.93წ. #503 დადგენილებით და საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის რეკვიზიტების თანახმად აქტის საფუძველს წარმოადგენს საკრებულოს და არა კოოპერატივის რწმუნებულთა კრების დადგენილება, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე ყურადღებას ამახვილებდა ამ გარემოებაზე, სასამართლომ ამ საკითხზე არ იმსჯელა. გარდა ამისა, საქმის მასალებით, კერძოდ, სარჩელის შინაარსით დასტურდება, რომ სარჩელის აღძვრის მომენტისათვის მოსარჩელისათვის უცნობი იყო რ. ა-ძის სახელზე სადავო ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენა, მოსარჩელე ზოგადად მოითხოვდა ნაკვეთთან დაკავშირებით მიღებული აქტების და არა მხოლოდ დათვალეირების აქტის და რწმუნებულთა კრების 01.04.97წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. იმის გათვალისწინებით, რომ მინისტრთა კაბინეტის 28.06.93წ. #503 დადგენილებით მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწის სარგებლობაში გადაცემის ძირითადი დოკუმენტი, სასამართლოს დავის საგნის დაზუსტების შემდეგ უნდა ემსჯელა მისი გამოცემის კანონიერებაზე, მით უფრო, რომ მოსარჩელე პირველი და სააპელაციო ინსტანციების სასამართლოებში ამახვილებდა ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ნაკვეთთან დაკავშირებით გამოცემულია ორი სხვადასხვა მაგრამ ერთი და იგივე ნომრით მიღება-ჩაბარების აქტი. მიუხედავად აღნიშნულისა სააპელაციო პალატამ რ. ა-ძის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის თვით გაცემის ფაქტი მიიჩნია ნაკვეთის რ. ა-ძის საკუთრებაში გადაცემის კანონიერების დამადასტურებელ გარემოებად.

საქმის მასალებით არ დასტურდება თ. ფ-ძის მოთხოვნა სადავო ნაკვეთის მის საკუთრებაში ყოფნის აღიარების შესახებ. სასარჩელო განცხადებაში თ. ფ-ძე ითხოვს ნაკვეთის რ. ა-ძისათვის გადაცემასთან დაკავშირებით მიღებული აქტების ბათილად ცნობას, დოკუმენტაციაში ცვლილების შეტანას, რის შედეგად ნაკვეთის მესაკუთრედ აღიარებული იქნება არა რ. ა-ძე, არამედ თ. ფ-ძე. მოსარჩელე ასევე აღნიშნავდა მოპასუხის -... თემის საკრებულოს მზადყოფნას ნაკვეთთან დაკავშირებით თ. ფ-ძის სახელზე გამოსცეს ახალი აქტები. მოსარჩელე ითხოვდა სადავო ნაკვეთის მისი კომლისათვის გადაცემას, ნაკვეთზე დოკუმენტაციის გაფორმებას. აღნიშნულის შესაბამისად, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 27.02.06წ. განჩინებაში მიეთითა, რომ მოსარჩელე ითხოვდა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობასა და ახალი აქტის გამოცემით მიწის მის საკუთრებაში გადაცემას. ამდენად, გარკვევას საჭიროებს თ. ფ-ძის მიერ სარჩელის სასკ-ის 25-ე მუხლის საფუძველზე აღძვრა, საქმის ხელახალი განხილვისათვის სასარჩელო მოთხოვნის ეს ნაწილი უნდა დაზუსტდეს.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს მესამე პირის წარმოდგენილ მოსაზრებას თ. ფ-ძის მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ. საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება სადავო მიწის ნაკვეთის განკარგვის დოკუმენტების თ. ფ-ძისათვის გადაცემის შესახებ, თ. ფ-ძე დღემდე ფლობდა და სარგებლობდა ნაკვეთით, შესაბამისად ის გარემოება, რომ რ. ა-ძისათვის ნაკვეთის გადაცემიდან გასულია სკ-ის 129-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის ვადა არ ადასტურებს თ. ფ-ძის მიერ ხანდაზმულობის ვადის გაცდენას.

საქმის მასალებით არ დასტურდება აგრეთვე მესამე პირის წარმომადგენლის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ თ. ფ-ძეს არ მიუძღრათავს ადგილობრივი ორგანოებისათვის ნაკვეთის გამოსაყოფად. ხელვაჩაურის რაიონის გამგებლის 29.09.06წ. #426 განკარგულებით გამოყოფილი კომისიის დასკვნით დასტურდება, რომ თ. ფ-ძეს არაერთგზის მიუძღრათავს საკრებულოს გამგეობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის მოთხოვნით.

ზემოაღნიშნული მოსაზრებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო წესით გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სასკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად განჩინების გაუქმების

აბსოლუტურ საფუძველს შეადგენს. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე საჭიროა დავის საგნის დაზუსტება, მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ყოველივე ზემოაღნიშნული, სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმის გარემოებებს და გამოიტანოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს 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. თ. ფ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 31.07.07წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**2. მიწის ნაკვეთით სარგებლობის საფუძველი**

**მიღება-ჩაბარების აქტი -ნაკვეთით სარგებლობის ერთადერთი საფუძველი**

**განჩინება**

#ბს-593-565(2კ-07) 25 ივნისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ცისკაძე,**

**ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** უნებართვოდ აშენებული სახლის დანგრევა, ტერიტორიის გათავისუფლება; არქონსპექციის 30.05.04წ. ოქმის, 22.06.04წ. #6 დადგენილების, მიწის გამოყენების და დაცვის ადმინისტრაციული კომისიის 29.03.99წ. დადგენილების გაუქმება, 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზინის 1992-93წ.წ. ამშენებლად, მართლობიერ მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობა, სახლის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარება, 1160 კვ.მ ნაკვეთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტის დადასტურება და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა; რაიონის გამგეობის 26.06.96წ. #94 დადგენილების, «სახკოლმუჯანმრთელობის» გაერთიანების საბჭოს 15.03.96წ. წერილის და ურეკის გამგეობის 27.03.98წ. #33 დადგენილების, პანსიონატ «მეგობრობას» მუშა-მოსამსახურეთა კრების 16.02.96წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, 14 კვ.მ ნაკვეთზე 15.10.02წ. განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმება.

**აღწერილობითი ნაწილი:**

24.06.04წ. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მთავარი არქმშენისპექციის გურიის რეგიონალურმა არქმშენისპექციამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ნ. ქ-ძემ 1996 წლამდე ზღვის სანაპიროს გამსვლელ გზაზე მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აითვისა 299 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე სათანადო პროექტისა და ნებართვის გარეშე ააგო ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რითაც საბოლოოდ გადაიკეტა ზღვის სანაპიროზე გასასვლელი რვა მეტრი სიგანის მქონე გზა. აღნიშნული ფაქტი 10.03.99წ. მოიკვლია ოზურგეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველომ, რაზეც რეგისტრირებულია #000557 ოქმი. არქმშენისპექციის რაიონის მთავარმა არქიტექტორმა 28.05.04წ. #70 წერილით მოითხოვა კანონიერების აღდგენის მიზნით შესაბამისი ზომების გატარება, რაც 30.05.04წ. დაადასტურა «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ» ოქმით და წინადადება მიეცა ნ. ქ-ძეს, 10 დღის ვადაში წარმოედგინა შესაბამისი ნებართვები და დოკუმენტები, რაც ნ. ქ-ძემ ვერ შეძლო. მოსარჩელის განცხადებით, მოპასუხე ნ. ქ-ძის მიერ დარღვეულია «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონის მე-2 პუნქტის «კ» ქვეპუნქტის მოთხოვნები, რის გამოც საქართველოს პრეზიდენტის 24.09.01წ. #384 ბრძანებულებით დამტკიცებული «კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობათა მთლიანად და ნაწილობრივ იძულებით დანგრევისა და მშენებლობის შეჩერების წესის» I პუნქტის «ა»

და «ბ» ქვეპუნქტების მოთხოვნათა შესაბამისად გურიის რეგიონალურმა არქმშენისპექციამ მიიღო დადგენილება საცხოვრებელი სახლის აღებისა და მითვისებული ტერიტორიის განთავისუფლების შესახებ. სასამართლო სხდომაზე გურიის არქმშენისპექციამ ჩამოაყალიბა მოთხოვნა, რომელიც მის სასარჩელო განცხადებაში მითითებული არ იყო და ოზურგეთის რაიონის დაბა ურეკში, ... ქ. #2-ში ნ. ქ-ძის მიერ კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული სახლის დანგრევისა და მითვისებული ტერიტორიის გამოთავისუფლების შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილების მიღება და მისი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 28.06.04წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირებად იქნენ ჩაბმული ოზურგეთის რაიონის გამგეობა, ოზურგეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველო და დაბა ურეკის საკრებულო.

07.07.04წ. ნ. ქ-ძემ გურიის რეგიონალური არქმშენისპექციის წინააღმდეგ შეგებებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს. ნ. ქ-ძემ მესამე პირებად დაასახელა ოზურგეთის რაიონის გამგეობა, ოზურგეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველო და დაბა ურეკის საკრებულო. შეგებებული სარჩელის ავტორმა აღნიშნა, რომ 1969 წლიდან 1991 წლის ოქტომბრამდე მუშაობდა პანსიონატ «მეგობრობის» მთავარ ექიმად და დირექტორად. 1969 წელს მ-ძის კოლმეურნეობამ გახსნა პირველი დასასვენებელი სახლი, რომლის ბაზაზეც შემდგომში პანსიონატი «მეგობრობა» ჩამოყალიბდა. კურორტი ოფიციალურად 1971 წლიდან არსებობს, მისი პირველი დირექტორი და შემდგომ სოფლის მეურნეობის სამინისტროს რესპუბლიკური გაერთიანების პანსიონატ «მეგობრობის» მთავარი ექიმი თავად იყო. 1977-1978წწ. გულ-სისხლძარღვთა დაავადებებზე ურეკში ჩატარებულმა მეცნიერულმა დაკვირვებებმა, რომელთა ერთ-ერთი ინიციატორი და მეცნიერული დამკვირვებელი თავად ნ. ქ-ძე იყო, განაპირობა ზემოაღნიშნულ დაავადებებზე ურეკის საკურორტო ფაქტორების ზემოქმედების, აქ განვითარებული ბრიზული ცირკულაციისა და სხვადასხვა ხარისხის გამდიდრებული ქვიშების მიზანდასახული შესწავლა, რამაც პირობა შექმნა დღევანდელი ურეკის კურორტად ჩამოყალიბებისათვის. აღნიშნულში დიდი წვლილი ნ. ქ-ძესაც მიუძღოდა, მისი თანაავტორობით გამოიგა შესაბამისი ლიტერატურა -«კურორტი ურეკი» -რუსულ და ქართულ ენებზე. ნ. ქ-ძის განმარტებით, მეცნიერული დაკვირვებისათვის ესაჭიროებოდა იზოლირებული ფართობი. 1983წ. სანატორიუმ «მეგობრობას» გადასცემს მოქალაქეების კონფისკაციაქმნილი სახლები. მათ რეგიონალურ გამოყენებას სადაბო საბჭო ვერ უზრუნველყოფდა, რის გამოც სანატორიუმ «მეგობრობას» მათ სანაცვლოდ შესთავაზეს დაბის ცენტრში ფოსტა-ტელეგრაფის ორსართულიანი შენობის აშენება, რაც სანატორიუმის მიერ სისრულეში იქნა მოყვანილი. გადმოცემულ ბინებს იყენებდნენ საბინაო ფონდად, რომლის ტერიტორიაც 1983წ. შემოღობა ნ. ქ-ძემ. ამავე წელს შემოფარგლა კონფისკაციაქმნილ სახლებსა და სანატორიუმს შორის არსებული 1152 მ<sup>2</sup> ცარიელი ტერიტორია მეცნიერული კვლევებისათვის. ტერიტორიას დაუყენა საკუთარი სახლიდან მოტანილი ჭიშკარი, დაუსვა სანიშნეები, საკუთარი ხარჯებით ააშენა პატარა ფარდული მეცნიერული დაკვირვებისათვის საჭირო იარაღების შესანახად, კონფისკაციაქმნილი სახლების სამხრეთით, მისი ტერიტორიიდან 40 მეტრში, სხვა მოსახლეთა კუთვნილ ეზოებს შორის, დატოვა ზღვაზე გასასვლელი, რომელიც მანამდე ოფიციალური სახით არსად არ არსებობდა და რომლითაც ათასობით ადამიანი დღემდე სარგებლობს. 1991 წ. განთავისუფლდა დირექტორისა და მთავარი ექიმის მოვალეობის შესრულებისაგან ჯანმრთელობისა და ოჯახური მდგომარეობიდან გამომდინარე, მის მიერ ადრე სანიშნე ნიშნებით შემოფარგლული 1152 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი 1992 წელს ცალკე ღობით გამოიჯნა როგორც კონფისკაციაქმნილ და «მეგობრობის» ბალანსზე გადმოცემული სახლებისაგან, ისე -სანატორიუმ «მეგობრობის» ტერიტორიიდან. 1992წ. დაიწყო და 1993წ. დაამთავრა სახლის მშენებლობა, მას შემდეგ ფლობს და უწყვეტად განკარგავს მას, ყოველწლიურად ატარებს მიმდინარე კოსმეტიკურ შეკეთებას, იხდის გადასახადს ფლობის დღიდან, რისი გადახდაც კანონმდებლობით, როგორც სამამულო ომის მე-2 ჯგუფის ინვალიდს, ეკისრებოდა. ნ. ქ-ძის განმარტებით, 1992 წლიდან მასთან ერთად ფლობდა და სარგებლობდა ზემოაღნიშნულ სახლსა და მიწის ნაკვეთს მისი ახლობელი ბ. ჩუბინიძე, რომელიც სახლის მშენებლობაში უშუალოდ ეხმარებოდა. 1997წ. იყიდა მის მიერ აშენებული ფარდული, რომელსაც მიმაგრებული ჰქონდა 600 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი, გაატარა საჯარო რეესტრში. შეგებებული მოსარჩელის განმარტებით, 1152 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე სახლის 1992-93 წწ. აშენების, ფლობის და სარგებლობის ფაქტი დასტურდებოდა მოწმეების ჩვენებებით, საგადასახადო ქვითრებით და ელქსელებიდან გაცემული ცნობით. არქმშენისპექციის მიერ შედგენილი ოქმი მისთვის ცნობილი გახდა მათი სარჩელის მიღების დღიდან. მიწის გამოყენების და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის ოქმი #000557, რომელიც დათარიღებულია 1999 წლის 10 მარტით, ხოლო დედანი უთარიღოა, შეგებებული მოსარჩელის განცხადებით, შედგენილია კანონდარღვევით და გაშვებულია ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 38-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახდელის დადების ორთვიანი და ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადები, რასაც ითვალისწინებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლი. ნ. ქ-ძემ მიუთითა, რომ არქმშენისპექცია, როგორც 30.05.04წ. დარღვევის ოქმის შემდგენი, საქართველოს მთავრობის 02.04.04წ. #10 დადგენილების შესაბამისად, არაუფლებამოსილი პირი იყო და სათანადო მხარეს არ წარმოადგენდა, რის გამოც მათი სასარჩელო განცხადება წარმოებამდე არ უნდა მიღებულიყო. ნ. ქ-ძის მითითებით, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.03.94წ. #156 დადგენილების შესაბამისად, 1994 წლის 4 სექტემბრამდე მიტაცებული ნაკვეთები და თვითნებურად აშენებული

სახლები დაექვემდებარა სამართლებრივ რეგისტრაციას. აღნიშნული დადგენილების საფუძველზე მოპოვებული ჰქონდა სახლისა და მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების უფლება. შეგებებული მოსარჩელის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილების გამოტანამდე მოსარჩელე მხარემ ვანდალურად, უსაბუთოდ დაანგრია სახლი. 24.06.04წ. დაანგრის ბინის მე-2 სართული და 04.07.04წ. 00 სთ.-სა და 30 წთ.-ზე ნიღბიანი სპეცსამსახურის მუშაკების (ხელმძღვანელი ბ. ც-მე) მიერ მიყვანილი იქნა მუხლუხიანი ტრაქტორი, წინ გრეიდერის მოწყობილობით და კიბის რკინა-ბეტონის სარტყლებზე ჯაჭვების მოხმით და გაქაჩვით დაანგრის პირველი სართული, ნანგრევებში მოყოლას სასწაულებრივად გადაურჩა მისი ვაჟი. აღნიშნული მოქმედებით მიადგა მორალური და ქონებრივი ზიანი. შეგებებულმა მოსარჩელემ მორალური და მატერიალური ზიანის ანაზღაურების სახით 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ანაზღაურება მოითხოვა. ნ. ქ-ძის განმარტებით, პრივატიზაციის წესით დაწესებული მიწის ნორმა სრულად გადაცემული არ ჰქონდა, აკლდა 800 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი, რაც დასტურდებოდა ურეკის საკრებულოს 14.06.02წ. #10/222 ცნობით. სადავო ფართობზე რომ არ არსებობდა ზღვაზე გასასვლელი, დასტურდებოდა 1957 და 1984 წლის რუკებით. არც აუცილებელი გზის მოთხოვნის და, შესაბამისად, თემის ვალდებულება არსებობდა, რადგან ზღვის სანაპიროზე ფეხით მოსიარულეთათვის 40 მ-ში იყო გასასვლელი, ხოლო მძიმე ტექნიკისათვის -ბ. პ-შვილის კუთვნილი ეზოს გვერდით. ნ. ქ-მემ საქმის მომზადების პერიოდში დააზუსტა მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების შესახებ» 30.05.04წ. ოქმის, გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილების, მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის 10.03.99წ. #000557 ოქმის და მიწის გამოყენებისა და დაცვის ადმინისტრაციული კომისიის 29.03.99წ. დადგენილების გაუქმება, ოზურგეთის რაიონის დაბა ურეკში 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სააგარაკო ბინის 1992-1993წწ. ამშენებლად, მართლობიერ მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობა, მესაკუთრედ სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარება, 1160 კვ.მ ნაკვეთის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტის დადასტურება, ამ ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. დაზუსტებული სარჩელით ასევე მოითხოვა მორალური და ქონებრივი ზიანის ანაზღაურება 200 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 22.06.06წ. განჩინებით ამ ნაწილში საქმის წარმოება შეჩერდა სახლის დაზიანების ფაქტთან დაკავშირებით აღძრულ სისხლის სამართლის საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

მესამე პირებმა -ოზურგეთის რაიონულმა გამგებამ და ოზურგეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველომ ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს 21.07.04წ. მიმართეს სასარჩელო განცხადებით და ნ. ქ-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94 დადგენილების, «საქკოლმუჯანმრთელობის» რესპუბლიკური გაერთიანების საბჭოს 15.03.96წ. #1/11-2 წერილის და დაბა ურეკის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის 27.03.98წ. #33 დადგენილების, პანსიონატ «მეგობრობის» შრომითი კოლექტივის 16.02.96წ. მუშა-მოსამსახურეთა კრების გადაწყვეტილების ყველა თანმდევი შედეგით ბათილად ცნობა მოითხოვეს. მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს 14 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 15.10.02წ. განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დოკუმენტაციის გაუქმება, მიყენებული ქონებრივი ზიანის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ანაზღაურება, არსებული ტოპოგრაფიული რუკის შესაბამისად, შავი ზღვის სანაპირო ზოლზე გასასვლელი გზის აღდგენა. შეგებებულ სარჩელში აღინიშნა, რომ მ-ძის აღმასკომის 20.05.1983წ. #285 და 12.06.1984წ. #266 გადაწყვეტილებით, რესპუბლიკურ გაერთიანება «საქკოლმუჯანმრთელობის» ურეკის სანატორიუმ «მეგობრობას» გადაეცა მოქალაქეების: ვ. ბ-მე\_ბო-ძისა და გ. მ-ძისათვის ოზურგეთის რაიონის სასამართლოს 1972 წლის გადაწყვეტილებით ჩამორთმეული და 1983 წლამდე მ-ძის რაისაბჭოს აღმასკომის საბინაო ფონდში რიცხული სახლები. უკანონოდ აგებული ფინური ტიპის სახლის ჩამორთმევის ერთ-ერთი საფუძველი იყო ის, რომ მათ მიწის ნაკვეთები დაიკავეს და აწარმოეს უნებართვო მშენებლობა 1972 წლისათვის დადგენილი წესების დარღვევით. მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრების ობიექტს და სანატორიუმ «მეგობრობას» 1983-1984წწ. აღნიშნული ქონება გადაეცა სარგებლობის უფლებით. ფინური ტიპის სახლები და მათ მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთები განთავსებული იყო სანატორიუმ «მეგობრობის» სამხრეთ საზღვართან მიმდებარედ არსებულ 4 მეტრი სიგანის ზღვაზე გასასვლელი გზის მარცხენა მხარეს, რომელიც (90X4) 360 კვ.მ ოდენობით დატანილია 1966 წლის აეროფოტო გადაღების საფუძველზე შედგენილ რუკებზე. მ-ძის რაიონის აღმასკომის გადაწყვეტილებები სახლების სანატორიუმისათვის გადაცემის თაობაზე არ წარმოადგენდა არსებული გზის გადაკეტვის და 1983 წლამდე პანსიონატის სარგებლობაში მყოფ მიწებთან გაერთიანების საფუძველს. 1983წ. ბალანსზე გადაცემული სახლების მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენდა 2100 კვ. მეტრს. სანატორიუმ «მეგობრობას» და ჩამორთმეულ ტერიტორიას შორის თავისუფალი 1152 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი სივრცობრივად გაერთიანა სანატორიუმ «მეგობრობის» ყოფილმა მთავარმა ექიმმა ნ. ქ-მემ და სადავო 1152 კვ.მ მიწის ნაკვეთს იყენებდა პირადი საჭიროებისათვის. 1983 წლიდან დღემდე სადაო 1152 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრების ნაწილს და სანატორიუმ «მეგობრობას» და რესპუბლიკურ გაერთიანება «საქკოლმუჯანმრთელობას» არ გააჩნდა მასზე მიწათსარგებლობის უფლების წარმოშობის დოკუმენტი. სანატორიუმ «მეგობრობის» მუშა-მოსამსახურეთა 16.02.96წ. კრების გადაწყვეტილება, რესპუბლიკური გაერთიანება «საქკოლმუჯანმრთელობის» საბჭოს 15.03.66წ. #1/11-2

წერილი, ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94 დადგენილება არ იყო სანატორიუმ «მეგობრობის» ბალანსზე რიცხული ინვენტარის შესანახი ფარდულის გასხვისების საფუძველი, რადგან ფარდული აგებული იყო სახელმწიფო საკუთრების იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც სარგებლობაში არ გამოყოფია პანსიონატ «მეგობრობას». მიწის ნაკვეთის გამოყოფის უფლებამოსილ ორგანოს –მ-ძის რაისაბჭოს აღმასკომს ასეთი გადაწყვეტილების გამოტანა არ შეეძლო იმის გამო, რომ მიწის ნაკვეთი დაკავებული იყო ზღვის სანაპიროსთან დამაკავშირებელი გზით და წარმოადგენდა სახელმწიფოს განსაკუთრებული საკუთრების ობიექტს. ინვენტარის შესანახი ფარდულის მიმდებარედ არსებული 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნ. ქ-ძისათვის მიმგრების თაობაზე სანატორიუმ «მეგობრობას» შრომითი კოლექტივის შუამდგომლობა და დაბა ურეკის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის სხდომის 27.03.98წ. #33 დადგენილება ეწინააღმდეგება «სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის საკითხებზე შუამდგომლობათა აღძვრის, განხილვის და სარგებლობაში მათი გადაცემის წესის შესახებ» დებულების მოთხოვნებს. ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94, დაბა ურეკის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის 27.03.98წ. #33 დადგენილება შესაბამისი სამსახურის მიერ მიღებული იქნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი დასაბუთებისა და იმ გარემოების, ფაქტების, მტკიცებულებების, არგუმენტების გამოკვლევის გარეშე, რომლებიც წარმოქმნიან მიწათსარგებლობის უფლებას, ასევე, მხოლოდ ამ გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ წარმოექმნებოდა სანატორიუმ «მეგობრობას» თავისი ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ არსებული ინვენტარის შესანახი ფარდულის გასხვისების კანონიერი საფუძველი. სზაკ-ის 60-ე მუხლის შესაბამისად ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94 და დაბა ურეკის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის 27.03.98წ. #33 დადგენილება მიჩნეული უნდა იქნეს დოკუმენტად, რომელიც არსებითად არღვევს სახელმწიფოს კანონიერ უფლებებს, ინტერესებსა და ამასთანავე, ეწინააღმდეგება მათი გამოცემის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 21.07.04წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირებად იქნენ ჩაბმული სს «ჯანმრთელობა» და მისი ფილიალი –სანატორიუმი «მეგობრობა».

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 26.07.04წ. განჩინებით ნ. ქ-ძისა და მისი წარმომადგენელი ადვოკატების შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექციისა და ოზურგეთის მიწის მართვის სამმართველოს, როგორც საჯარო სამართლის სუბიექტების, უფლებამონაცვლობის დადგენამდე შეჩერდა საქმის წარმოება.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 26.04.06წ. განჩინებით გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექცია, როგორც უფლებამოსილი პირი დარჩა საქმეში მოსარჩელედ და შეგებულ სარჩელზე მოპასუხედ. ოზურგეთის რაიონის ყოფილი მიწის მართვის სამმართველოს უფლებამონაცვლედ ჩაბმული იქნა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. ამავე განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ნ. ქ-ძის შუამდგომლობა არქმშენისსპექციის სარჩელის განუხილველად დატოვებაზე და უარი ეთქვა ოზურგეთის რაიონის და დაბა ურეკის საკრებულოს გამგეობის წარმომადგენლებს საქმეში უფლებამონაცვლედ გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ჩაბმაზე.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 22.06.06წ. განჩინებით ნ. ქ-ძის შეგებებული სარჩელის ნაწილში, რომელიც შეეხებოდა საცხოვრებელი სახლის დაზიანების გამო ქონებრივი და მორალური ზიანის ანაზღაურების, საქმის წარმოება შეჩერდა ამ ფაქტზე არსებული სისხლის სამართლის საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 22.08.06წ. გადაწყვეტილებით ოზურგეთის რეგიონალური არქმშენისსპექციის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა, უარი ეთქვა ოზურგეთის რაიონის გამგეობას და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. დაკმაყოფილდა ნ. ქ-ძის შეგებებული სასარჩელო განცხადება. გაუქმდა «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების შესახებ» 30.05.04წ. ოქმი, გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილება, მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის 10.03.99წ. #000557 ოქმი და მიწის გამოყენებისა და დაცვის ადმინისტრაციული კომისიის 29.03.99წ. დადგენილება ნ. ქ-ძის 1000 ლარით დაჯარიმების ნაწილში, ნ. ქ-ძე ცნობილი იქნა ოზურგეთის რაიონის დაბა ურეკში, ... #2-ში მდებარე 1160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სააგარაკო სახლის 1992-1993წწ. ამშენებლად, მართლობიერ მფლობელად და მოსარგებლედ, დაევალა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურს აღნიშნული სახლთმფლობელობის სამართლებრივი რეგისტრაცია და საკუთრების უფლებით აღრიცხვა ნ. ქ-ძის სახელზე, აუდიტორიული ფირმა შპს «L&L» 15.07.04წ. დასკვნით განსაზღვრულ პარამეტრებში. პირველი და მეორე სართულის გეგმის შესაბამისად, საცხოვრებელი ფართით 153,03 კვ.მ დამხმარე ფართით 10,08 კვ.მ, სულ -163,98 კვ.მ და 55 კვ.მ აივანი დადასტურებულად იქნა ცნობილი, აგრეთვე, ოზურგეთის რაიონის დაბა ურეკში ... ქ. #2-ში მდებარე 1160 კვ.მ ნ. ქ-ძის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი მასში მითითებული რეკვიზიტებით და დადგინდა მასზე საკუთრების მოწმობის გაცემა. რაიონულმა სასამართლომ საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. ქ-ძემ უნებართვოდ შემოფარგლულ სადავო მიწის ნაკვეთზე 1992-1993წწ. ასევე უნებართვოდ ააშენა სააგარაკო სახლი. ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ უნებართვოდ მითვისებული 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთი

წარმოადგენდა ზღვის სანაპიროზე (პლაჟზე) გასასვლელ საზოგადოებრივი დანიშნულების გზას, სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებულ ობიექტს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ, თუ ტოპოგრაფიულ რუკაზე დატანილი გზა ნ. ქ-ძის მიერ იყო მიტაცებული, მაშინ მასზე ასევე უნდა ყოფილიყო აღნიშნული მეორე, პანსიონატ «მეგობრობის» ეზოში გამავალი, ზღვაზე გასასვლელი ასფალტირებული გზა. გენერალურ (საყრდენ) გეგმაზე სადავო ტერიტორია მონიშნულია, როგორც ცარიელი ტერიტორია, არის ხე-ბუჩქნარის აღნიშვნები. სასამართლომ მიუთითა ასევე მოწმეთა ჩვენებებზე, რომელთა თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი იყო თავისუფალი ტერიტორია და არა სპეციალურად მოწყობილი ზღვაზე გასასვლელი გზა. საყრდენი გეგმისა და არქიტექტორის განმარტების საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ გასასვლელში შემოჭრილი იყო სანატორიუმის ჭიშკართან აშენებული საყარაულო ჯიხური, რომლის ფუნდამენტიც აღმოჩნდა ადგილზე დათვალიერებით. რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ, თუ ეს მართლაც სახელმწიფო დანიშნულების განსაკუთრებული ობიექტი - ზღვაზე გასასვლელი გზა იყო, აღკვეთილი უნდა ყოფილიყო მისი შევიწროვება. სანატორიუმისათვის გადაცემულ, ვ. ბ-ძის ეზოში აშენებულ იქნა წყალსაწნეო კოშკი. ვ. ბ-ძემ ეზო მიჰყიდა ა. ჩ-ძეს, რომელმაც წყალსაწნეო კოშკი გადაიტანა სანატორიუმის ჩასასვლელ ჭიშკართან და ამით გამოათავისუფლა შეძენილი ტერიტორია. წყალსაწნეო კოშკი დაიდგა პანსიონატის ეზოს გარეთ, ე.წ. გასასვლელ გზაზე. ოზურგეთის რაიონული სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სადავო ტერიტორია არ ყოფილა საზოგადოებრივი დანიშნულების ზღვის სანაპიროზე გასასვლელი გზა. ოზურგეთის რაიონის სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი #735 რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით. «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, მიწის რეგისტრაცია არის მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია. ამავე კანონის 2.1 მუხლის შესაბამისად, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების საზღვრების რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მითვისებულ ტერიტორიაზე აგებული, ინვენტარის შესანახი ფარდული აყვანილი იყო «საქკოლმეჯანმთელობის» რესპუბლიკური გაერთიანების სანატორიუმ «მეგობრობის» ბაღანსზე და აგებულ იქნა სანატორიუმის ხარჯებით. თუ ის მითვისებულ ტერიტორიაზე უკანონოდ იქნა აგებული, აღნიშნული უნდა ეკონტროლებინა ადგილობრივ ხელი-სუფლებას, რაც არ განხორციელებულა და მისივე გადაწყვეტილებით მოხდა ფარდულის პრივატიზაცია ნ. ქ-ძის მიერ. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, თუ სადავო ფართი პირველ რეკ-რეაციულ ზოლს განეკუთვნებოდა, მისი მიმდებარე მიწის ნაკვეთები და მათზე აგებული სახლები სხვა პირებსაც არ უნდა გადასცემოდათ საკუთრებაში. სასამართლომ მიიჩნია, რომ «საქართველოს სსრ რესპუბლიკაში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის მოწესრიგების ღონისძიებათა შესახებ» საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 23.12.1983წ. #806 დადგენილება, რომელშიც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.03.93წ. #156 დადგენილებით შეტანილი იქნა ცვლილება, ნ. ქ-ძის მიერ თვითნებურად აშენებული საცხოვრებელი სახლის და მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების საფუძველს ქმნიდა. ის გარემოება, რომ ნ. ქ-ძემ არ მიმართა სამართლებრივი რეგისტრაციისათვის, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, არ ნიშნავს ამ უფლების გაქრწელებას. ამის გამო უნდა ჩაითვალოს ნ. ქ-ძე მართლზომიერ მფლობელად, ხოლო სამართლებრივი რეგისტრაციის შემთხვევაში იგი მესაკუთრე იქნებოდა და არა -მფლობელი. ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა ასევე, რომ ნ. ქ-ძემ შეისყიდა სადავო ტერიტორიაზე არსებული სათავსი, 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ინვენტარის შესანახი 14 კვ.მ. ფარდული, როგორც ეს მოხსენიებული იყო ყიფა-გაყიდვის სანოტარო წესით დამოწმებულ ხელშეკრულებაში. ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია ნ. ქ-ძის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნები. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ოზურგეთის არქიმენისსპექტორის 30.05.04წ. ოქმი «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების შესახებ» და გურიის რეგიონალური არქიმენისსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილება გამოცემული იქნა ყველა ფაქტობრივი გარემოების დადგენისა და სათანადო გამოკვლევის გარეშე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ. ქ-ძეს «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების შესახებ» ოქმი კანონით დადგენილ ვადაში ჩაბარების ფაქტი დადგენილად ვერ იქნებოდა მიჩნეული, გურიის რეგიონალური არქიმენისსპექციის 22.06. #6 დადგენილებაზე აღნიშნული არ იყო დადგენილების მიღების წელი, შედგენის თარიღი არ იყო აღნიშნული არც მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის #000557 ოქმზე. ეს უკანასკნელი შედგენილი იყო ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 240-ე მუხლის მოთხოვნათა უგულებელყოფით, რასაც მას უკარგავს მტკიცებულების ძალას, უკანონო იყო მის საფუძველზე დადებული ადმინისტრაციული სახდელი, კერძოდ, ნ. ქ-ძის დაჯარიმება 1000 ლარის ოდენობით, რაც ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 265-ე, 268-ე, 287-ე, 232-ე, 38-ე მუხლის მოთხოვნებს. ოზურგეთის რაიონულმა სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ 14 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ნ. ქ-ძის სახელზე ოზურგეთის ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარის ბიუროში 11.11.97წ. დარეგისტრირდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასული იყო ადრე მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 75-ე მუხლით დადგენილი გასაჩივრების 3-წლიანი და ამჟამად მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილი ექვსწლიანი ვადა. ოზურგეთის



რაიონულ გამგეობასა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემილი იყო ხანდაზმულობის ვადები, რის გამოც მათი სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 22.08.06წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ. აპელანტმა მხარი დაუჭირა გამგეობისა და არქმშენინსპექციის სასარჩელო მოთხოვნებს და მოითხოვა გადაწყვეტილების მთლიანად ბათილად ცნობა, სახლის დარჩენილი პირველი სართულის აღება და მიწის ნაკვეთის გათავისუფლება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.03.07წ. განჩინებით ოზურგეთის რაიონის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 22.08.06წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის პირველ მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ მიწის რეგისტრაცია მოიცავს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას, ხოლო ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის მიმართ უფლება და რეგისტრაცია არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მომაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების საზღვრების რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. საჯარო რეესტრში ნ. ქ-ძის სახელზე სადავო ნაკვეთი რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სახით, ხოლო რაიონული გამგეობის, მიწის მართვის სამმართველოს წერილობით დოკუმენტებსა და ასევე სხვა დოკუმენტებში სადავო ნაკვეთი მოიხსენიება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთსა და საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველს ქმნიდა «საქართველოს სს რესპუბლიკაში ინდივიდუალური საბინაო მშენებლობის მოწესრიგების ღონისძიებათა შესახებ» საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 23.12.83წ. #806 დადგენილება და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.03.94წ. #156 დადგენილება, რომლითაც ცვლილება შევიდა 23.12.83წ. #806 დადგენილებაში. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ. ქ-ძემ შეისყიდა სადავო ტერიტორიაზე არსებული სათავსი, ინვენტარის შესანახი 14 კვ.მ ფარდული სკ-ის 1514-ე და 1515-ე მუხლებით დადგენილი წესით, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ჩამოყალიბებამდე ამ სამსახურისათვის დაკისრებულ ფუნქციებს ახორციელებდნენ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები. 15.10.02წ. ინვენტარის შესანახი ფარდულის ქვეშ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 14.1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გაცემულია უძრავი ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ნ. ქ-ძის სახელზე. სათავსი საკუთრების უფლებით ნ. ქ-ძის სახელზე ფაქტიურად 1997 წლიდან იყო რეგისტრირებული და მისი გაუქმება 2004 წლამდე არავის მოუთხოვია, ნ. ქ-ძეს მთავრობის დადგენილებით მოპოვებული აქვს სადავო სახლის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთი #735 რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში ნ. ქ-ძის საკუთრებად. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა გურიის რეგიონალური არქმშენინსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილების უკანონოდ ცნობის შესახებ და აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულად ითვლებოდა, მისი გაუქმება არავის მოუთხოვია, პირიქით, მოწინააღმდეგე მხარე ცდილობდა დაედასტურებინა, რომ ნაკვეთის რეგისტრაცია არ მომხდარა. მთავრობის 23.12.83წ. #805 და 16.03.94წ. #156 დადგენილებებით ნ. ქ-ძეს უფლება ჰქონდა, უნებართვოდ აგებული სახლის სამართლებრივი რეგისტრაცია მოეთხოვა. სააპელაციო სასამართლოს განცხადებით, გურიის რეგიონალური არქმშენინსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილება ეყრდნობა მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის #000557 უთარილო ოქმს, «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ» 30.05.04წ. ოქმს, კონტროლის პალატის გურიის ბიუროს 15.10.96წ. აქტს ისე, რომ ისინი სათანადოდ არ შეუსწავლიათ და არ გამოუკვლევიათ. სააპელაციო სასამართლოს აზრით, არ იყო წარმოდგენილი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ნ. ქ-ძეს «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ» 30.05.04წ. ოქმი ჩაჰბარდა სახლის დანგრევის შესახებ დადგენილების გამოტანამდე 10 დღით ადრე. სააპელაციო პალატის განცხადებით, ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მიერ მართებულად იქნა ბათილად გამოცხადებული ოზურგეთის რაიონის არქმშენინსპექციის 30.05.04წ. ოქმი და გურიის რეგიონალური არქმშენინსპექციის 22 ივნისის #6 დადგენილება ნ. ქ-ძის სააგარაკო სახლის დანგრევის შესახებ, ვინაიდან აღნიშნული აქტები შედგენილი იყო ზაკ-ის 53.5 მუხლისა და 52.1 მუხლის «ე» ქვეპუნქტის მოთხოვნების დარღვევით. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებები ნ. ქ-ძის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის #000557 ოქმი მართებულად იქნა გაუქმებული, ვინაიდან მასში არ იყო მითითებული შედგენის თარიღი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ოქმი შედგენილი იყო ნ. ქ-ძის მიერ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 55<sup>2</sup> მუხლით გათვალისწინებული ქმედების ჩადენის გამო. აღნიშნულ ოქმზე ხელს აწერდა ოთხი თანამდებობის პირი და ადმინისტრაციულ პასუხისგებაში მიცემული პირი ნ. ქ-ძე, შემდეგ კი ერთ-ერთმა მათგანმა ერთპიროვნულად შეიტანა მასში შესწორება ისე, რომ აღნიშნული სხვებმა არ დაადასტურეს. სამართალდარღვევათა ოქმი

შედგენილი იქნა ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 240-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით. ნ. ქ-მე დაჯარიმდა 1000 ლარით უკანონოდ, საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 38-ე მუხლის თანახმად, პირს ადმინისტრაციული სახდელი შეიძლება დაედოს არაუგვიანოს ორი თვისა სამართალდარღვევის ჩადენის დღიდან, ხოლო თუ სამართალდარღვევა დენადია, არაუგვიანეს ორი თვისა მისი გამოვლენის დღიდან. ტერიტორიის უნებართვოდ შემოფარგვლა და სახლის თვითნებურად აგება, სასამართლოს აზრით, არ შეიძლება ჩაითვალოს დენად სამართალდარღვევად და ოგი დამთავრებულია მისი განხორციელების მომენტიდან. ნ. ქ-მეს სახდელი დაედო სახდელის დადების ვადის გასვლის შემდეგ. საქმის მასალებით არ დგინდებოდა, რომ დადგენილების ასლი ჩაჰბარდა ნ. ქ-მეს, დადგენილებით არ არის განმარტებული გასაჩივრების უფლების წესი და ვადები. ოქმის მიხედვით, ნ. ქ-მე ესწრებოდა სხდომას და მოითხოვდა მისი საკითხის სასამართლოსათვის გადაცემას. მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ოქმების აღრიცხვის ჟურნალის ოქმი #000557 გადაეგზავნა აღმასრულებელს. სააპელაციო სასამართლოს განცხადებით, გაურკვეველია, რატომ გადაიგზავნა ოქმი და არა ადმინისტრაციული კომისიის დადგენილება, რომლითაც ადმინისტრაციული სახდელი დაედო ნ. ქ-მეს. ოქმი ადმინისტრაციული სახდელის დადების სახესა და ზომას არ ეხებოდა. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 232-ე მუხლის მე-7 ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოება არ უნდა დაიწყოს, ხოლო დაწყებული საქმე უნდა შეწყდეს, თუ ადმინისტრაციული საქმის განხილვის მომენტისათვის განვლო ამ კოდექსის 38-ე მუხლით გათვალისწინებულმა ვადებმა ან ორმა თვემ სამართალდარღვევის ჩადენის დღიდან. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს მოტივაცია ოზურგეთის რაიონის გამგეობის და ოზურგეთის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სანატორიუმ «მეგობრობის» შრომითა კოლექტივმა 16.02.96წ. განიხილა ნ. ქ-მის განცხადება და მიიღო დადგენილება მათ სარგებლობაში არსებული ინვენტარის შესანახი ფარდულის მიყიდვის შესახებ. დაბა ურეკის გამგეობამ 27.03.98წ. #33 დადგენილებით გამოხატა თანხმობა, რომ ნ. ქ-მეს შესყიდული ფარდულის ირგვლივ გამოჰყოფოდა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მხოლოდ ოზურგეთის რაიონის გამგეობის მიერ სათანადო დადგენილების მიღების შემდეგ. ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94 დადგენილებით მიეცა თანხმობა სანატორიუმ «მეგობრობის» დირექციას მიყიდა ნ. ქ-მისათვის სანატორიუმის ბალანსზე რიცხული ინვენტარის შესანახი ფარდული. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული დადგენილება იყო ის აქტი, რომელმაც წარმოშვა სამართალსაზრისო შედეგი. აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობა ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ მოითხოვა 21.07.04წ. სარჩელით, ამდენად, მის მიერ დარღვეული იქნა სარჩელის წარდგენის ვადა. გამგეობამ მოითხოვა 14 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 15.10.02წ. რეგისტრაციის გაუქმება. ინვენტარის შესანახი ფარდულის ქვეშ მოქცეული 14.1 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იქნა 15.10.02წ., ოზურგეთის ტექნიკურიზაციის ბიუროში კი 11.11.97წ. და გაცემული იქნა ტექპასპორტი. სააპელაციო სასამართლომ სკ-ის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 130-ე მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ მოსარჩელებს გაშვებული ჰქონდათ როგორც დასახელებული აქტების ბათილად ცნობის, ისე უძრავი ნივთების გამოთხოვის ხანდაზმულობის ვადები და ოზურგეთის რაიონის სასამართლომ სწორად უთხრა მოსარჩელებს უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. სააპელაციო პალატის განცხადებით, აპელანტი ვერ უთითებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის საპროცესო სამართლის ნორმების არსებითი დარღვევებზე, რასაც საქმის შედეგზე შეეძლო ემოქმედა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.03.07წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სივრცითი მოწყობისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა (შემდგომში ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახური).

კასატორმა ოზურგეთის მინიციპალიტეტის გამგეობამ აღნიშნა, რომ არც რაიონულ და არც სააპელაციო სასამართლოს არ გააჩნდა დავის ნ. ქ-მის სასარგებლოდ გადაწყვეტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. სადავო ფართი გზას წარმოადგენდა და არ იყო გადაცემული მიწის რეფორმის ფონდში. ნ. ქ-მე 1969-1991წწ. იყო სანატორიუმ «მეგობრობის» მთავარი ექიმი და დირექტორი. სანატორიუმის ტერიტორია ფუნდამენტიდა და ღობით იყო გამიჯნული სადავო ტერიტორიიდან. სანატორიუმ «მეგობრობის» სამხრეთით მდებარე კონფისკაციაქმნილი საცხოვრებელი სახლები, მ-მის რაიალმასკომის 20.05.83წ. #285 და 12.06.84წ. #266 გადაწყვეტილებით გადაეცა რესპუბლიკურ გაერთიანება «საქკოლმუჯანმრთელობის» ურეკის სანატორიუმ «მეგობრობას», ეს სახლები მანამდე მ-მის რაისაბჭოს აღმასკომის საბინაო ფონდში ირიცხებოდა. სანატორიუმის ბალანსზე გადაცემული სახლების მიმდებარე ტერიტორია იყო 2100 კვ.მ., სანატორიუმსა და ამ სახლებს შორის თავისუფალი ტერიტორია წარმოადგენდა სახელმწიფო მიწების ნაწილს, სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებულ ობიექტს, რადგან ეს ნაკვეთი ზღვის სანაპიროსთან დამაკავშირებელი გზა იყო, რომელიც აუცილებელია სახანძრო და სამედიცინო უსაფრთხოების თვალსაზრისით მოსახლეობისა და მოაგარაკებისათვის. აღნიშნული გზა დატანილი იყო ტოპოგრაფიულ რუკაზე, განაშენიანების გენგეგმებზე და მისი განკარგვა შეიძლებოდა მხოლოდ მთავრობის ნებართვით, ვინაიდან რუკაც და გეგმაც დამტკიცებული იყო მინისტრთა კაბინეტის მიერ. ნ. ქ-მემ ისარგებლა ჩამორთმეული სახლების გადაცემით, მიიტაცა თავისუფალი 1152 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ააგო ზედ ფარდული, შემდეგ 2-

სართულიანი ფინური კოტეჯი და შეეცადა ფარდულის მიმდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამოყოფას, რითაც გაამართლებდა უნებართვოდ აგებული სახლის მისთვის მიცემულ ნაკვეთზე განთავსებას. კასატორის მითითებით, კონფისკაციაქმნილი სახლების მეპატრონეებისათვის დაბრუნების შემდეგ სანატორიუმი «მეგობრობა» დარჩა იმავე საზღვრებში. მთავრობის მიერ დამტკიცებული გეგმითა და რუკით ფაქტობრივად არსებული ტრანსპორტის და მოქალაქეთა სამომრათო გზის არსებობით სადავო გზა მოექცა იმ ობიექტების ნუსხაში, რომელთა განკარგვა მხოლოდ მთავრობის ნებართვით იყო შესაძლებელი. არ არსებობდა 14 კვ.მ ნ. ქ-მისათვის გადაცემის კანონიერად მიჩნევის საფუძველი. მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, კასატორის მოსაზრებით, უკანონოა და არარაა, რადგან გაცემულია არაუფლებამოსილი პირების მიერ, არარა აქტის მიმართ კი არ ვრცელდება გასაჩივრების ვადა. კასატორი მიიჩნევს, რომ ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. აქტი ბათილია და არარა, რადგან იგი გამოცემულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ. სანატორიუმის ბალანსზე რიცხული ქონების გასხვისებაზე არ იყო საჭირო გამგეობის თანხმობა, რადგან არანაირ კავშირში არ იყო ფარდულის საკუთრებასთან. ნ. ქ-მემ არ დაიცვა «სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის საკითხზე შუამდგომლობათა აღდგომისა და განხილვის წესი», რომელიც დამტკიცებულია სსრ მინისტრთა საბჭოს 13.06.85წ. #404 დადგენილებით. კასატორი მიიჩნევს, რომ ნ. ქ-მის სახლი აშენებული არ ყოფილა 1992-1993წწ. კონტროლის პალატის აქტი დათარიღებული იყო 15.10.96წ., სახლიც ამ პერიოდისათვის იქნა აგებული. კასატორის განცხადებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ნ. ქ-მის სახელზე 1160 კვ. მ-ის აღრიცხვის შესახებ, ნ. ქ-მემ თავად მოშალა სადავო სახლის მეორე სართული, შემდეგ პირველი -სხვა პირების დახმარებით. კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ ნ. ქ-მეს ნივთზე მფლობელობა წარმოეშვა ფაქტობრივი ბატონობის ნებით მოპოვებით, რომ სკ-ის 159-ე მუხლით იგი კეთილსინდისიერ მფლობელად ითვლება და ნივთს მართლზომიერად ფლობს. აღნიშნული მუხლი ეხება მოძრავ ნივთებს, ხოლო უძრავი ქონების ფლობის მართლზომიერება დგინდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით. კასატორის განცხადებით, ნ. ქ-მემ ვერ წარადგინა სახლის და მიწის რეგისტრაციის დოკუმენტები. სახლი დგას ზღვის სანაპირო ზოლსა და პლაჟზე გასასვლელ გზაზე. კასატორმა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო პალატის განჩინების გაუქმება და მისი სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სივრცითი მოწყობისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 07.05.07წ. #49 დადგენილების თანახმად სამსახურს ეწოდა ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახური) აღნიშნა, რომ არქიმენინსპექციის ფუნქცია ყოველთვის იყო არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების გამოვლენისას სარჩელის აღძვრა. ეს ფუნქცია დღეს ამ სამსახურს გააჩნია, რადგან ინსპექცია გაუქმებული იყო და მისი უფლებები დელეგირებული ჰქონდა ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოს (საქართველოს მთავრობის 02.04.04წ. #10 და 21.06.06წ. #120 დადგენილებები). კასატორის განცხადებით, მისი და გამგეობის სასარჩელო მოთხოვნა სამართლიანია. ნ. ქ-მემ საკურორტო ზონაში, ... ქუჩიდან, გზაზე (რაც ფიქსირებულია ოფიციალურ დოკუმენტებსა და გენგეგმაში) უკანონოდ, მიწის გამოყოფის, მშენებლობის ნებართვისა და პროექტის უქონლობის, მთავრობის თანხმობის გარეშე 1996-97წწ. ააშენა სააგარაკო ორსართულიანი სახლი, შემოღობა 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, გასასვლელი გზით დაკავებული, დაადგა ჭიშკარი და უწოდა ... ქ. #2. საქართველოს პრეზიდენტის 24.09.01წ. #384 ბრძანებით დამტკიცებული «კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობათა მთლიანად ან ნაწილობრივ იძულებით დანგრევისა და მშენებლობის შეჩერების წესის» I თავის I პუნქტის «ა» და «გ» ქვეპუნქტების საფუძველზე მიღებულ იქნა დადგენილება ამ სახლის აღების თაობაზე. სარჩელი აღიძრა სასამართლოში, სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ» კანონი. მიტაცებული 1160 კვ.მ 1957 წლიდან დაკავებულია ზღვაზე გასასვლელი გზით, რომელიც 1966 წ. შედგენილ და 1970წ. მინისტრთა კაბინეტის მიერ დამტკიცებულ ტოპოგრაფიულ რუკაზეა დატანილი, არის 8 მეტრი განივი ზოლის გზა და ასევეა ფიქსირებული კურორტ ურეკის განაშენიანების გენერალურ საყრდენ გეგმაში, რომელიც მთავრობის მიერ 1990 წ. იქნა დამტკიცებული და დღესაც მოქმედებს. გეგმა შედგენილია «საქქალაქმშენსახპროექტის» მიერ 1988წ., გეგმის ფრაგმენტები წარედგინა სასამართლოს. გენგეგმასთან დაკავშირებით სასამართლოს განმარტება მისცა მთავარმა არქიტექტორმა. მითითებული ნაკვეთი არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, იგი არ ყოფილა გადაცემული რეფორმის ფონდში მითითებული რუკისა და გენგეგმის გამო, რადგან ნაკვეთი გზას წარმოადგენდა. «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის «ა» და «გ» ქვეპუნქტებით, მხოლოდ საქართველოს მთავრობის ნებართვით არის შესაძლებელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი მიწის ნაკვეთების განკარგვა: ა) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთები (მოედნები, ქუჩები, გასასვლელები, გზები, სანაპიროები); გ) მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც განლაგებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (სატრანსპორტო კომუნიკაციები). სადავო 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აგებული სახლის აღება-დემონტაჟი მათ მოთხოვნას წარმოადგენდა «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე, სწორედ რომ მთავრობის ნებართვით განკარგვის ობიექტია.

კასატორის აზრით, სხვა ყველა ორგანო, რომელიც ამ ნაკვეთს განკარგავს, არაუფლებამოსილი ორგანოა, რომელსაც მისი განკარგვა არ შეუძლია და არც არის განკარგული. ზაკ-ის მე-60-60<sup>1</sup> მუხლებით ასეთი ადმინისტრაციული აქტი უცილოდ ბათილი, არარაა, იგი არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ არის გამოცემული. მოთხოვნა ვადებში შეზღუდული არ არის, ნ. ქ-ძის მიმართ არ არსებობს უფლების მიმნიჭებელი ადმინისტრაციული აქტი, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ არის ასეთი, იგი უცილოდ ბათილად, ანუ არარად უნდა გამოცხადდეს. «არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევების შესახებ» 30.05.04წ. ოქმი ნ. ქ-ძეს გაეგზავნა დაზღვეული ფოსტით, ქვითარი #86 ბეჭდითაა დამოწმებული. ნ. ქ-ძეს მიეცა 10 დღის ვადა საჭირო დოკუმენტების წარმოსადგენად. მას არანაირი დოკუმენტი არ წარმოუდგენია, რადგან არ გააჩნდა. იგი არც უარყოფდა მიწის და სახლის უკანონოდ აღება-მიტაცებას. სასამართლოს არანაირი საფუძველი არ ჰქონდა გაეუქმებინა ეს ოქმი. არქმშენისსპექციის სხდომას, რომელზედაც განიხილებოდა ნ. ქ-ძის უკანონო ნაგებობის აღების საკითხი, ესწრებოდა თვით ნ. ქ-ძე, რომელმაც ოქმზე ხელის მოწერაზე უარი განაცხადა. ოქმში დაფიქსირებულია მისი მოთხოვნა, ჭეშმარიტების დადგენის მიზნით, საქმე განსახილველად გადასცემოდა სასამართლოს. განხილვის შედეგად მიღებული იქნა დადგენილება სახლის აღებაზე. სასამართლოს არ გააჩნდა საფუძველი ბათილად ეცნო ნ. ქ-ძის თანდასწრებით მიღებული ოქმი და #6 დადგენილება.

24.06.04წ. სარჩელი შეტანილ იქნა სასამართლოში და იმავე დღეს ნ. ქ-ძემ ნებაყოფლობით განახორციელა მეორე სართულის დემონტაჟი, რაზედაც მას გადაღებული აქვს ფირი, რომელიც ამ ფაქტს ადასტურებს. უსაფუძვლოა ასევე სასამართლოს მითითება მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექტორის #000557 უთარილო ოქმის გაუქმებაზე. ოქმი შედგენილია 10.03.99წ., ოქმის შედგენას ესწრებოდა ნ. ქ-ძე, ოქმი ხელმოწერილია მის მიერ. ნ. ქ-ძისათვის ცნობილი იყო, რომ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 55<sup>2</sup> მუხლის საფუძველზე სახელმწიფო მიწის უნებართვოდ დაკავებაზე ედავებოდნენ, რაზედაც უკანონო მშენებლობა აწარმოა. ამ დროისათვის ნ. ქ-ძეს არათუ 1160 კვმ მიწაზე, 299 კვ.მ მიწის ნაკვეთზეც არ ჰქონდა რაიმე დოკუმენტი, რომელიც მის უფლებას დაადასტურებდა. არქმშენისსპექციაში წარმოდგენილ ოქმს ჰქონდა თარიღი, ოქმი რომ არც ყოფილიყო დათარიღებული, ტექნიკური ხარვეზი არ უნდა გამხდარიყო ოქმის გაუქმების საფუძველი. გარდა ამისა, ნ. ქ-ძის მიერ 299 კვ.მ მიწაზე სახლის უნებართვოდ აგება და მიწის მიტაცება 15.10.96წ. ოქმით დაადასტურა კონტროლის პალატის გურიის ბიურომ. 04.07.04წ. დამით განხორციელდა დარჩენილი პირველი სართულის დემონტაჟი, რომელიც ბოლომდე არ იქნა მიყვანილი, რაც შემდეგ ერთსართულად იქნა აღდგენილი მოწინააღმდეგე მხარის მიერ. გადაწყვეტილება უნებართვოდ აგებული სახლის დემონტაჟის შესახებ დღეისათვის სასამართლოს ნებართვას არ საჭიროებს. გზა, რომლის აღდგენაც აუცილებელია, არის ერთადერთი, რომლითაც შეიძლება საპლიაჟო ზოლის მოწესრიგება და ... ქუჩის აღდგენა. ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ თავისი ინიციატივით არაერთხელ განიხილა 1999-2003წწ. კურორტის ტერიტორიაზე ბინათმშენებლობის კანონიერება და საბოლოოდ უარი უთხრა ნ. ქ-ძეს თავის მოთხოვნაზე. კასატორმა აღნიშნა, რომ ნ. ქ-ძის სახელზე დაბა ურეკში ირიცხება კერძო სახლი ... ქ. #39-ში 6215 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. კასატორმა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით უკანონო სახლის აღებაზე და მითვისებული ტერიტორიის გათავისუფლებაზე მისი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 28.06.07წ. განჩინებით ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, ხოლო 27.07.07წ. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სივრცითი მოწყობისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის შესამოწმებლად მიღებული იქნა წარმოებაში, მხარეებს განესაზღვრათ ვადა დასაშვებობასთან დაკავშირებით მოსაზრებების წარმოსადგენად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 30.07.07წ. განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება გარდაცვლილი ნ. ქ-ძის საპროცესო უფლება-მონაცვლის დადგენამდე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 12.12.07წ. განჩინებით გარდაცვლილი ნ. ქ-ძის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა დ. კ-ძე.

დ. კ-ძემ წარმოადგინა მოსაზრება საკასაციო საჩივრების დასაშვებობასთან დაკავშირებით, რომლის თანახმად, საკასაციო საჩივრები არ აკმაყოფილებდა სსკ-ის 396-ე და 397-ე მუხლების მოთხოვნებს.

დ. კ-ძემ გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვებას დაუჭირა მხარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 16.04.08წ. განჩინებით საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი.

საკასაციო სასამართლოს პალატის სხდომაზე კასატორების ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და გამგეობის სივრცითი მოწყობისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და ითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. საკასაციო საჩივრებს მხარი დაუჭირა აგრეთვე საჯარო რეესტრის სააგენტოს ოზურგეთის ფილიალის წარმომადგენელმა. ნ. ქ-ძის უფლებამონაცვლის დ. კ-ძის წარმომადგენლებმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და ითხოვეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვება. კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეტყობინების მიუხედავად, სს «ჯანმრთელობის» და სანატორიუმ «მეგობრობის»

წარმომადგენლები საკასაციო პალატის სხდომებზე არ გამოცხადებულან. სასკ-ის 26<sup>1</sup>.3 მუხლის საფუძველზე, საქმე მათ დაუსწრებლად იქნა განხილული.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრების საფუძველების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არის დასაბუთებული სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო ნაკვეთი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციის პირობად ვერ იქნება მიჩნეული საქმეში დაცული მიღება-ჩაბარების 05.05.98წ. #129 აქტები, რომლის ერთ ეგზემპლარზე მიწის რეფორმის კომისიის მხოლოდ ერთი წევრი, -გ. მ-მე აწერს ხელს. რაც შეეხება მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე ეგზემპლარს, მასზე არსებული ხელმოწერები უარყოფილია კომისიის წევრების (ზ. წ-ანი, ჯ. ბ-მე) ახსნა-განმარტებებში. ამასთანავე, პირველი ინსტანციის სასამართლო თავად ასკვნის, რომ საქმეში დაცული #129 აქტში სადავო ნაკვეთი არ არის მითითებული, გარდა ამისა, საქმეში დაცულ მიღება-ჩაბარების აქტის ორივე ეგზემპლარზე აღნიშნულია, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი არის დაუსრულებელი. სსკ-ის 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 საქმის მითვნილობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. რაიმე ობიექტურ კრიტერიუმს მოკლებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს ვარაუდი იმის შესახებ, რომ შესაძლოა არსებობდა დამთავრებული აქტი, სადაც სხვა ნაკვეთთან ერთად შეტანილი იქნებოდა სადავო ნაკვეთი, აგრეთვე მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო ნაკვეთის აზომვის დროს იარსებებდა აზომვის რაიმე ოფიციალური საფუძველი. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა არ არის არგუმენტირებული, ვარაუდი არ იძლევა სადავო ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად მიჩნევის საფუძველს. სადავო ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად მიჩნევის ნორმატიულ საფუძველს არ ქმნიდა სასამართლოს მითითება საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტზე, ვინაიდან არ არსებობს სადავო ნაკვეთის საგადასახადო სიაში შეტანის მონაცემები, 26.08.04წ. #6/1159 ცნობის თანახმად ნ. ქ-მეზე ირიცხებოდა 4800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო და 14,1 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთი. მიწის გადასახადისაგან ნ.ქ-მე, როგორც ომის მონაწილე გათავისუფლებული იყო. გარდა ამისა, საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტის მიხედვით მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას. სადავო ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად მიჩნევის ნიადაგს არ ქმნიდა, აგრეთვე, ის გარემოება, რომ ჟურნალში ასახული იყო ნაკვეთის საზღვრები და ოდენობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დეტერმინირებულია მასზე სარგებლობის ან საკუთრების უფლების მოპოვებით, ნაკვეთზე უფლების წარმოშობის შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენით. მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად დოკუმენტს, «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-7, მე-17, მე-19 მუხლების თანახმად, წარმოადგენდა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათი, რეგისტრაციის ბარათი, სარეგისტრაციო მოწმობა და არა ჟურნალის ჩანაწერები. შესაბამისად, უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 10.1 მუხლზე. ვინაიდან არ არსებობს სადავო ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად ცნობის საკმაო მონაცემები, ის გარემოება, რომ რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნა არ დასმულა არ ადასტურებს სასამართლოს სკ-ის 312-ე მუხლზე მითითების სისწორეს, რომლის თანახმად რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია მოქმედებს რეგისტრაციის არსებობის შემთხვევაში, ასეთის არსებობის დაუდასტურებლობის შემთხვევაში რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზიუმირება არ დაიშვება. აღნიშნულის შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო ფართი მოქცეულია სამართლებრივ ჩარჩოებში და ამდენად გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილება არის უკანონო. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 26.06.93წ. #503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელ სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთ საფუძველს, მიღება-ჩაბარების აქტის გადაცემის საფუძველს წარმოადგენს საკრებულოს გადაწყვეტილება. სადავო 1160 კვ.მ ნაკვეთის ნ. ქ-მისათვის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოს გადაწყვეტილება არ მიღებულა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ რაიონის გამგეობის 27.06.03წ. #81 დადგენილებით საკითხი ნ. ქ-მისათვის ფაქტიურად დაკავებული 1160 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებით მიმაგრების შესახებ მოიხსნა დღის წესრიგიდან დამატებითი მასალების მოპოვების, იურიდიული დასკვნის გაკეთების და შემდგომ სხდომაზე განსახილველად მომზადების მიზნით. მიწის რეფორმის კომისიას და დაბა ურეკის საკრებულოს სადავო მიწის ნაკვეთი ნ. ქ-მისათვის არ გადაუცია. რეგისტრაციისათვის სავალდებულო პირობაა რეგისტრაციის საფუძველის მითითება, ასეთად ვერ იქნება მიჩნეული აშშ-ის განვითარების საერთაშორისო სააგენტოს (USAID) მიერ

სადავო ნაკვეთის აზომვების ჩატარება. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.99წ. #327 ბრძანებულების თანახმად, განვითარების სააგენტომ (USAID) გამოხატა კეთილი ნება, რომ აღმოეჩინა საქართველოსათვის ტექნიკური, ფინანსური, მეთოდური, საკონსულტაციო და სხვა სახის დახმარება მიწის პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების და მარტივი წესით განხორციელებისათვის. სსკ-ის 102-ე მუხლით საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 28.06.93წ. #503 დადგენილებით ნაკვეთით სარგებლობის ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენს მიღება-ჩაბარების აქტი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ რეგისტრაციის საფუძველს ქმნიდა არა არასამთავრობო საერთაშორისო ორგანიზაციის მიერ ჩატარებულმა მიწის ნაკვეთის აზომვა, არამედ სახელისუფლებო ორგანოს აქტი. «ტურიზმისა და კურორტების შესახებ» კანონის 3.9 მუხლი ითვალისწინებს საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონებში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის სარგებლობაში გადაცემას მხოლოდ აუქციონის ან კონკურსის წესით, ტურიზმისა და კურორტების მართვის სახელმწიფო ორგანოს წინასწარი თანხმობით, ხოლო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 10.03.92წ. #290, 29.11.94წ. #815 დადგენილებებით მიწის რეფორმის ფონდში არ გამოიყოფოდა საკურორტო (რეკრეაციული) დანიშნულების მიწები. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ სადავო ნაკვეთი ზღვისპირა, პირველ რეკრეაციულ ზოლში მდებარეობს, კანონიერი საფუძვლის გარეშე მისი დაუფლებით უხეშად ირღვევა მოქმედი კანონმდებლობა, სანიტარული დაცვის ზონა და მისი რეჟიმი, რაც «ტურიზმისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონების შესახებ» კანონის 5.2 მუხლის თანახმად, საფუძვლად უნდა დაედოს ტერიტორიული კომპლექსური სქემების, ფუნქციური ზონების, მიწათმოწყობის, რაიონული დაგეგმარებისა და გენერალური გეგმების კანონთან შესაბამისობას. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განჩინებაში მითითება იმის შესახებ, რომ იმავე ზოლში მყოფი ადრეულ წლებში კონფისკაციაქმნილი სახლები მიწის ნაკვეთებთან ერთად სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ვერ დაუბრუნდებოდა მეპატრონეებს, აგრეთვე ის გარემოება, რომ სხვა სახლებიც იმყოფება იმავე ზოლში, არ ადასტურებს განსახილველ საქმეზე სადავო ნაკვეთის დაუფლების მართლწომიერებას, არ დაიშვება ნორმის მოთხოვნის დარღვევაში თანასწორობის მოთხოვნა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არქმშენისსპექციის 22.06.04წ. #6 დადგენილება საქმის ფაქტობრივად გამოვლენის გამოკვლევის გარეშეა გამოცემული. აღნიშნულის საფუძვლად სასამართლო უთითებს იმაზე, რომ ეს აქტები სათანადოდ არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული, რომლებიც საფუძვლად დაედო 22.06.04წ. #6 დადგენილებას, მათ შორის კონტროლის პალატის გურიის ბიუროს 15.10.96წ. აქტი, მაშინ როდესაც პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებს სასკ-ის მე-3, მე-19 მუხლების მოთხოვნათა უგულვებელყოფით თავადაც არ შეუსწავლიათ ხსენებული აქტი.

ნ. ქ-ის უფლებამონაცვლის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილების საფუძველს არ ქმნის, აგრეთვე, მინისტრთა საბჭოს 23.12.83წ. #806 და მინისტრთა კაბინეტის 16.03.94წ. #156 დადგენილებები. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მინისტრთა საბჭოს 23.12.1983წ. #806 და 16.03.94წ. #156 დადგენილებები ითვალისწინებენ მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციას, რომლებზედაც აგებული იყო თვითნებური ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. 23.12.83წ. #806 დადგენილებაში 16.03.94წ. #156 დადგენილებით შეტანილი ცვლილებებით არ არის დაზუსტებული, თუ რა პერიოდამდე აშენებული სახლები უნდა გატარდეს სამართლებრივ რეგისტრაციაში. ცხადია, რომ იგულისხმება 16.03.94წ. #156 დადგენილების გამოცემამდე პერიოდი, რადგან დადგენილება ვერ დაუშვებდა მისი გამოცემის შემდეგ პერიოდში სახლების თვითნებურ მშენებლობას და მის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ თავისთავად 1994 წლამდე ნაგებობის მშენებლობის დასრულება არ არის საკმარისი მისი სამართლებრივი რეგისტრაციისათვის, ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტები ითვალისწინებდნენ თვითნებურად აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების სამართლებრივ რეგისტრაციას იმ შემთხვევაში, თუ მიზანშეუწონილი იყო დადგენილი წესით მათი უსასყიდლო ჩამორთმევა ან დანგრევა. მიუხედავად იმისა, რომ ნაგებობა იმყოფება საკურორტო, რეკრეაციულ ზონაში, სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა ამ საკითხზე. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შენობა 1994 წლამდე იყო აშენებული და აღნიშნული საკმარისად მიიჩნია შენობის სამართლებრივ რეგისტრაციაში გატარებისათვის. ამასთან, საქმეზე არ არის გამორკვეული ის, თუ რა მიზეზით არ იქნა გატარებული 1994 წლამდე ტექნიკურ-რიზაციის ბიუროში უკანონო ნაგებობის მონაცემები, რატომ ითხოვდა ნ. ქ-მე სასამართლოში დავის დაწყებამდე 14,1 კვ.მ ფარდულის და არა საცხოვრებელი სახლის დაკანონებას. სასამართლო თვლის, რომ ამ მიმართებით სასამართლოს მსჯელობა არ არის საკმაოდ დასაბუთებული.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ ოზურგეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს 31.08.04წ. #990 ცნობის თანახმად ნ. ქ-ის სახელზე გაწერილი იყო საკარმიდამო ნაკვეთი (საცხოვრებელ სახლთან) -1720 კვ.მ ნაკვეთი ყოფილი სანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე -981,8 კვ.მ, ყოფილი ციტრუსების მეურნეობის ტერიტორიაზე -2025 კვ.მ, პანსიონატ «მეგობრობის» მიმდებარებად 14 კვ.მ ნაკვეთი, სოფ. ... მდებარე 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ანუ მთლიანობაში 6240 კვ.მ. მინისტრთა კაბინეტის 10.03.92წ. #290 დადგენილების თანახმად

რაიონული დაქვემდებარების ქალაქების და დაბების დამტკიცებულ საზღვრებში მუდმივად მცხოვრები, სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქისათვის ზღვრული ნორმა განისაზღვრა 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მუშა-მოსამსახურეებისათვის (რომლებიც ცხოვრობენ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებზე მიმაგრებულ მიწებზე) -0,5 ჰექტარამდე. საქართველოს პარლამენტის 22.03.96წ. დადგენილების მე-4 პუნქტის მიხედვით სოფლად მცხოვრებ მედიცინის, განათლების, კულტურის სფეროს მუშაკების კომპლექსი (ოჯახები) გაუთანაბრდნენ სოფლად მცხოვრებ და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულ კომპლექსს და შესაძლებლობის შემთხვევაში გამოეყოთ მიწის ნაკვეთი შესაბამის ადმინისტრაციულ ერთეულში პირელი კატეგორიისათვის განსაზღვრული ნორმის მიხედვით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 27.02.97წ. #25 დადგენილებით დამტკიცებული დაბა ურეკის 25.12.96წ. ყრილობის გადაწყვეტილებით პირელი კატეგორიის კომლისათვის განისაზღვრა 0,7 ჰა, ამდენად ნ. ქ-ძის სახელზე გაცემული ნაკვეთების ოდენობა 1-ლი კატეგორიის კომლის ზღვრულ ნორმზე ნაკლებია (760 კვ.მ), ამასთან, სადავო ფართი შეადგენს 1160 კვ.მ-ს, ანუ სადავო ნაკვეთის ნ. ქ-ძისათვის გადაცემით ნაკვეთების ოდენობა აღემატება I კატეგორიის კომლისათვის დადგენილი ზღვრულ, ნორმაზე მეტს, რაც ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, მინისტრთა საბჭოს 23.12.1983წ., მინისტრთა კაბინეტის 16.03.94წ. #195 დადგენილებები არ ითვალისწინებდნენ კანონმდებლობით განსაზღვრულ ოდენობაზე მეტი მიწის ფართობის სამართლებრივი რეგისტრაციის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საქმე განხილულია საპროცესო ნორმების მოთხოვნების დარღვევით. სსკ-ის 92-ე მუხლის I ნაწილის მიხედვით, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობებიდან ერთ-ერთი მხარის გასვლის შემთხვევაში, სასამართლო დაუშვებს ამ მხარის შეცვლას მისი უფლებამონაცვლით. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.03.07წ. განჩინებით ოზურგეთის რაიონის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ ხსენებული განჩინების გამოტანის პერიოდში განხორციელებული იყო რაიონის გამგეობის კანონისმიერი ლიკვიდაცია, «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» 16.12.05წ. ორგანული კანონის 65<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის ამოქმედების დღიდან ლიკვიდირებულია «ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის შესახებ» ორგანული კანონით განსაზღვრული ადგილობრივი მმართველობის ორგანო და რაიონის შემადგენლობაში შემავალი ერთეული. «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის 65-ე მუხლის მიხედვით, მუნიციპალიტეტი არის 01.01.06წ. მდგომარეობით შესაბამის რაიონში შემავალი თვითმმართველი ერთეულები სამართალმემკვიდრე. ამავე კანონის 1-ლი მუხლის «ბ», «ე» ქვეპუნქტების თანახმად, მუნიციპალიტეტი, იგივე დასახლებათა ერთობლიობა, არის თვითმმართველი ერთეული, რომელსაც ჰყავს თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები. სააპელაციო საჩივრის განხილვის პერიოდში ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა წარმოადგენდა თვითმმართველი ერთეულის, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს, მანამდე არსებული თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს -გამგეობის სამართალმემკვიდრეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ განხილულ იქნა ლიკვიდირებული სუბიექტების სააპელაციო საჩივარი, სააპელაციო პალატა სსკ-ის 92-ე მუხლის საფუძველზე ვალდებული იყო, «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის 65<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ოზურგეთის რაიონის გამგეობა შეეცვალა მისი უფლებამონაცვლით -ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობით. გარდა ამისა, იმის გათვალისწინებით, რომ «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის 65<sup>1</sup> მუხლის მიხედვით ლიკვიდირებულად გამოცხადდა რაიონის შემადგენლობაში შემავალი თვითმმართველობის ერთეული, 2006 წლის 15 დეკემბრამდე განისაზღვრა მათი სალიკვიდაციო ღონისძიებების გატარება, სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო საქმეში მოპასუხედ ჩართული დაბა ურეკის გამგეობის უფლებამონაცვლედ ჩაერთო ოზურგეთის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მთავრობის 02.04.04წ. #10 და 21.06.06წ. #120 დადგენილებების საფუძველზე განხორციელდა მთავარი არქმშენისსპექციის რეორგანიზაცია და მისი სტრუქტურული ერთეულების, მათ შორის, გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექციის ლიკვიდაცია, მათი უფლებამოსილების დელეგირება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის უფლებამოსილი ორგანოებისათვის. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო პალატის მიერ სსკ-ის 92-ე მუხლის საფუძველზე გურიის რეგიონალური არქმშენისსპექციის უფლებამონაცვლედ საქმეში არ ჩაბმულა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სივრცითი მოწყობისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახური (ამჟამად ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახური (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 07.05.07წ. #49 დადგენილება)). სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას გაუქმებული იყო მიწის გამოყენების და დაცვის ადმინისტრაციული კომისიაც, რომლის 08.04.99წ. დადგენილების გაუქმებასაც შეგებებული სარჩელით მოითხოვდა ნ. ქ-ძე.

საქმეზე დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ სადავო ტერიტორიაზე სახლის თანამშენებელი ნ. ქ-ძესთან ერთად იყო ბ. ჩუბინიძე, რომელიც იმავდროულად არის სადავო ნაკვეთზე მდებარე კაფე-

ბარის მეპატრონე. ამდენად არსებობდა ბ. ჩუბინიძის საქმეში არა ნ. ქ-ძის წარმომადგენლად, არამედ სასკ-ის მე-16 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაბმის ყველა საფუძველი.

სასამართლომ არ გაიზიარა რა საჯარო რეესტრის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმომადგენდა ზღვის სანაპიროზე გასასვლელ საზოგადოებრივი დანიშნულების გზას, სახელმწიფო საკუთების განსაკუთრებულ ობიექტს, მიუთითა, რომ ტოპოგრაფიულ რუკაზე დატანილი გზის ნ. ქ-ძის მიერ მითვისებულ ნაკვეთად მიჩნევის შემთხვევაში, გაუგებარი რჩება თუ სად არის პანსიონატის ეზოში გამავალი, ზღვაზე გასასვლელი ასვალტირებული გზა, რომელიც ამჟამად არსებობს, ფუნქციონირებს, ვიდრე ამ ტერიტორიის შემსყიდველი, ვინმე ო. დ-შვილი მას არ ჩალობავდა. სასამართლოს, აზრით შეუძლებელია, რომ აეროფოტოგადაღების დროს დაფიქსირებულიყო ერთი და გამორჩენილიყო მეორე გზა, სასამართლოს მოსაზრებით რუკის ვიზუალური დათვალიერებითაც დასტურდება, რომ დაბა ურეკში შემავალ ცენტრალურ გზას უერთდება მოხვევით სანატორიუმში შემავალი გზა და ამ უკანასკნელზეა მიბმული ზღვაზე გასასვლელი გზა. სასამართლო ასკვნის, რომ სადავო ნაკვეთი იყო თავისუფალი ტერიტორია და არა გზა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სასამართლოს დასკვნა გზის სანატორიუმის ტერიტორიაზე გასვლის შესახებ ქმნის საქმეში სასკ-ის მე-16 მუხლის საფუძველზე სანატორიუმისაგან ტერიტორიის შემსყიდველი ფართის, მისი ამჟამინდელი მესაკუთრის საქმეში მესამე პირად ჩაბმაზე მსჯელობის საჭიროებას, ვინაიდან სასამართლოს ასეთი დასკვნა შესაძლოა შეეხოს მის ინტერესებს.

ოზურგეთის რაიონის გამგეობა და მიწის მართვის სამმართველო, სასარჩელო განცხადებით, სხვა მოთხოვნებთან ერთად, ითხოვდა «საქკოლმუჯანმრთელობის» რესპუბლიკური გაერთიანების საბჭოს 15.03.96წ. წერილის, სანატორიუმ «მეგობრობის» შრომითი კოლექტივის 16.02.96წ. მუშა-მოსამსახურეთა კრების გადაწყვეტილების გაუქმებას. მიუხედავად ამისა, 21.07.04წ. განჩინებით ხსენებულ სარჩელზე სს «ჯანმრთელობა» («საქკოლმუჯანმრთელობის» რესპუბლიკური გაერთიანების საბჭოს უფლებამონაცვლე) და სანატორიუმ «მეგობრობა» საქმეში არამოპასუხეობად, არამედ მესამე პირად არიან ჩაბმულნი. დაუშვებელია სასამართლო გადაწყვეტილებით მესამე პირებისათვის უშუალო სამართლებრივი შედეგის დადგენა სათანადო პროცესუალური სტატუსის მინიჭების, საქმეში მოპასუხედ ჩართვის გარეშე. მოსარჩელის სარჩელზე გამოტანილი გადაწყვეტილება მესამე პირის მიმართ პრეიუდიციულ მნიშვნელობას უნდა ატარებდეს და არ უნდა იწვევდეს მისთვის უშუალო სამართლებრივ შედეგს. უკეთუ სადავო ურთიერთობის სპეციფიკის გათვალისწინებით პირი მოპასუხის მსგავსად უშუალოდ აგებს პასუხს მოსარჩელის წინაშე, იგი წარმომადგენს მოპასუხეს და არა მესამე პირს. ზემოაღნიშნულის არ ცვლის ადმინისტრაციულ პროცესში მესამე პირის სამართლებრივი მდგომარეობის თავისებურებანი (სასკ-ის მე-16 მუხ.).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემომითითებული სუბიექტების პროცესუალური სტატუსის დაზუსტებამდე გარკვევას და დაზუსტებას საჭიროებს დავის საგანი. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ცალკე გასაჩივრებას არ ექვემდებარება ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული კანონით ან შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისაგან დამოუკიდებლად არღვევს პირის უფლებას ან კანონიერ ინტერესს. გასაჩივრებას ექვემდებარება მთლიანად ნებართვის გაცემის აქტი, ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მოიაზრება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი, მაგრამ არა სხვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით, არამედ სწორედ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გარეშე. «საქკოლმუჯანმრთელობის» რესპუბლიკური გაერთიანების საბჭო ( მისი უფლებამონაცვლე -სს «ჯანმრთელობა») და სანატორიუმ «მეგობრობა» ვერ იქნება მიჩნეული ადმინისტრაციულ ორგანოდ, ხოლო «საქკოლმუჯანმრთელობის» (კოლმეურნეობათა საბჭოს საკოლმეურნეობათაშორისო გამაჯანსაღებელი კერების მშენებლობის და ექსპლოატაციის რესპუბლიკური გაერთიანების) თავმჯდომარის 15.03.96წ. #1/11-2 წერილი და სანატორიუმ «მეგობრობის» შრომითი კოლექტივის 16.02.96წ. კრების გადაწყვეტილება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად. ამდენად, სასკ-ის 26<sup>2</sup> მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნების შესაბამისად დავის საგნის ამ ნაწილების მიმართ, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა დაუშვებლობის მოტივით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველების არსებობაზე. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ისიც, რომ მოსარჩელებს არ მოუთხოვიათ სანატორიუმ «მეგობრობასა» და ნ. ქ-ძეს შორის 09.12.97წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, რომლითაც დაბა ურეკში, ... ქუჩაზე მდებარე ინვენტარის შესანახი ფარდულის მთლიანი ფართი -14 კვ.მ საკუთრებაში გადაეცა ნ. ქ-ძეს.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელები - ოზურგეთის რაიონის გამგეობა და მიწის მართვის სამმართველო (ამჟამად საჯარო რეესტრის ოზურგეთის ფილიალი) მოითხოვდნენ ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94 დადგენილების გაუქმებას მთლიანად, მაშინ როდესაც აქტის ნაწილი ეხება არა მხოლოდ სანატორიუმის ბალანსზე რიცხული ინვენტარის შესანახი ფარდულის ნ. ქ-ძისათვის მიყიდვაზე თანხმობას, არამედ აგრეთვე სანატორიუმის ბალანსზე რიცხული აბანოს ბ. კ-ძისათვის მიყიდვის თანხმობას, უკანასკნელის შესყიდვის მიმართ მოსარჩელებს რაიმე პრეტენზია არ განუცხადებიათ. ამდენად გარკვევას საჭიროებს



ის, თუ რა ნაწილში ასაჩივრებენ მოსარჩელები რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. დადგენილებას. ამას-თანავე, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე -ოზურგეთის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა მოითხოვს მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის -ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 26.07.96წ. #94 დადგენილების და დაბა ურეკის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის 27.03.98წ. #33 დადგენილების ბათილად ცნობას. იმის გათვალისწინებით, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა, «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის თანახმად არის ხსენებული სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმღები ორგანოების -ოზურგეთის რაიონის გამგეობისა და ურეკის საკრებულოს უფლებამოსილებით, ადგილი აქვს პროცესუალურად დაუშვებელ ვითარებას, კერძოდ, ერთ სუბიექტში მოსარჩელისა და მოპასუხის სტატუსის თავმოყრას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის მე-60-61-ე მუხლებით წესრიგდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება არარად გამოაცხადოს, ბათილად ცნოს კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს თავისი აქტი. სასკ-ის მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს სარჩელი იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის გადაწყვეტაც მის უფლებამოსილებას განეკუთვნება.

ნ. ქ-მე შეგებებული სარჩელით ითხოვდა სადავო ფართზე სახლის 1992-93წწ. ამშენებლად, მართლზომიერ მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის ტერიტორიული სამსახურისათვის სახლთმფლობელობის რეგისტრაციის დავალებას, 1160 კვ.მ ნაკვეთის ნ. ქ-მის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტის დადასტურებას და მასზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემას. ამდენად, შეგებებული სარჩელის ავტორი უფლების აღიარებასთან ერთად (სახლის ამშენებლად, მართლზომიერ მფლობელად და მოსარგებლედ ცნობა; 1160 კვ.მ ნაკვეთის ნ. ქ-მის საკუთრებად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად დადასტურება), იმავე სააგარაკო სახლთან და მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ითხოვდა, აგრეთვე, სახლთმფლობელობის სამართლებრივ რეგისტრაციას და საკუთების უფლებით მის აღრიცხვას შეგებებული სარჩელის ავტორის სახელზე, აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის დავალებას. საკასაციო პალატა თვლის, რომ შეგებებულ სარჩელში მოყვანილი მოთხოვნები არ პასუხობს დასაშვებობის პირობებს, ვინაიდან სასკ-ის 25-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად აღიარებითი სარჩელი არ შეიძლება აღიძრას, თუ მოსარჩელეს შეუძლია აღძრას სარჩელი ამ კოდექსის 22-ე-24-ე მუხლების საფუძველზე. სასკ-ის 26<sup>2</sup> მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, სასამართლომ უნდა იმსჯელოს დაუშვებლობის მოტივით საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლების არსებობაზე.

განსახილველ საქმეში სადავო საკითხთა რიგს განეკუთვნება აგრეთვე ოზურგეთის რაიონის მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექციის 10.03.99წ. #000557 ოქმი, რომელიც არის ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი შუალედური დოკუმენტი, იგი არ იწვევს უშუალო სამართლებრივ შედეგს. «საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა, სისხლის სამართლის და სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსში ცვლილებების და დამატებების შეტანის შესახებ» 10.12.97წ. კანონით ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსში შეტანილი ცვლილება-დამატებების თანახმად ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 55<sup>2</sup> მუხლით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის საქმეს (55<sup>2</sup> მუხლი ითავალისწინებს სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის უნებართვოდ დაკავებისათვის ან/და მიწათსარგებლობის უფლების გარეშე სარგებლობისათვის დაჯარიმებას ორი ათას ლარამდე) იხილავდა მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის სამმართველო, ამდენად, სამართლებრივ შედეგს იწვევს არა #000557 ოქმი, არამედ ოზურგეთის რაიონის მიწის გამოყენებისა და დაცვის ადმინისტრაციული კომისიის 29.03.99წ. დადგენილება, რომლითაც ნ. ქ-მეს ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა დაეკისრა. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა და ბათილად ცნო #000557 ოქმი, რომელიც წარმოადგენდა შუალედურ აქტს და თვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით, არ გამოუწვევია უშუალო სამართლებრივი შედეგი ნ. ქ-მისათვის, არ ეხება ადმინისტრაციული სახდელის დადების სახესა და ზომას. ოქმთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოყვანილ მოტივაციას ეწინააღმდეგება გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ #000557 ოქმი და ადმინისტრაციული კომისიის 29.03.99წ. დადგენილება უნდა გაუქმდეს და ნ. ქ-მის მიმართ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს, მიუხედავად ამისა სარეზოლუციო ნაწილი არ შეიცავს დებულებას წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ აღსასრულებლად გადაიგზავნა არა კომისიის 29.03.99წ. დადგენილება, არამედ -#000557 ოქმი, დაკისრებული ჯარიმის გადახდა არ აღსრულებულა. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 287-ე მუხლის მიხედვით, დადგენილება ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ არ აღსრულდება, თუ იგი მიქცეული არ იყო აღსასრულებლად დადგენილების გამოტანიდან ექვსი თვის ვადაში. ამასთან, მხედველობაშია მისაღები, აგრეთვე, ის გარემოება, რომ ნ. ქ-მე 10.04.07წ. გარდაიცვალა, რაც ასევე წარმოადგენს დავის ამ ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველს. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 232-ე მუხლის მე-9 ნაწილის შესაბამისად ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოება არ

შეიძლება დაიწყოს, ხოლო დაწყებული უნდა შეწყდეს იმ პირის გარდაცვალების გამო, რომლის მიმართ დაწყებული იყო საქმის წარმოება. აღნიშნული ნორმა გულისხმობს პირის გარდაცვალების შემთხვევაში უფლებამონაცვლეობის დაუშვებლობას, ვინაიდან იმპერატიულად ადგენს პირის გარდაცვალების შემდეგ საქმის წარმოების შეწყვეტის აუცილებლობას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლო მხარეთა განცხადებით ან თავისი ინიციატივით შეწყვეტს საქმის წარმოებას, თუ საქმის ერთ-ერთ მხარედ მყოფი მოქალაქის გარდაცვალების შემდეგ ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციისას, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე, დაუშვებელია უფლებამონაცვლეობა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აქტი, რომელიც შედგენილია სამართალდარღვევის საქმეზე და აღარ არსებობს სუბიექტი, რომელმაც ჩაიდინა აღნიშნული აქტით გათვალისწინებული სამართალდარღვევა, არ შეიძლება აღსრულდეს სხვა პირის მიმართ.

იმის გათვალისწინებით, რომ ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 22.06.06წ. განჩინებით ნ. ქ-ძის შეგებებული სარჩელის ნაწილში, რომელიც შეეხებოდა საცხოვრებელი სახლის დაზიანების გამო ქონებრივი და მორალური ზიანის ანაზღაურებას, საქმის წარმოება შეჩერდა ამ ფაქტზე არსებული სისხლის სამართლის საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს დავის ამ ნაწილში.

ზემოაღნიშნული მოსაზრებებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო წესით გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს შეადგენს. გასაჩივრებული განჩინება გამოტანილია როგორც მატერიალური, ასევე, საპროცესო ნორმების დარღვევით, რის შედეგადაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეზე საჭიროა დავის საგნის და პროცესის მონაწილეთა სტატუსის დაზუსტება, მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ყოველივე ზემოაღნიშნული, სათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმის გარემოებებს და გამოიტანოს კანონიერი გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს 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. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების სამსახურის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.03.07წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. საქმე ნ. ქ-ძის 1000 ლარით დაჯარიმების შესახებ მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო ინსპექციის 10.03.99წ. #000557 ოქმის და ოზურგეთის რაიონის მიწის გამოყენებისა და დაცვის ადმინისტრაციული კომისიის 29.03.99წ. დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდეს შეგებებული მოსარჩელის ნ. ქ-ძის გარდაცვალების და მოთხოვნის ამ ნაწილში უფლებამონაცვლის დაუშვებლობის გამო;

3. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **3. საკუთრება მიწის ნაკვეთზე**

#### **მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია**

##### **განჩინება**

#ბს-944-905(23-07) 1 აპრილი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ვაჩაძე,**

**ნ. ქადაგიძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება ჩანაწერის აღდგენის თაობაზე

### აღწერილობითი ნაწილი:

2006 წლის 6 სექტემბერს შპს „...» დირექტორმა ლ. ფ-ემ სარჩელი აღძრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება 0.2 ჰა მიწის ნაკვეთზე შპს „...» საკუთრების უფლების რეგისტრაციის აღდგენის შესახებ შემდეგი საფუძვლით:

ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივნისის #14 გადაწყვეტილებით გაუქმდა შპს „...» რეგისტრირებული საკუთრების უფლება 2000 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად.

მოსარჩელის მითითებით, გამგეობის გადაწყვეტილება უკანონოა, რადგან მიწის ნაკვეთის შპს „...»-თვის» გადაცემის საფუძველი, გარდა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილებისა, იყო მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, მიწის გადასახადის გადახდის, ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლი.

მოსარჩელის მითითებით, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის მითითებული გადაწყვეტილება არ იყო უფლებამოსილებით გადამეტებით გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, იგი შესაბამისობაში იყო „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარეგისტრაციო სამსახურის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» და «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონებთან.

მოსარჩელის მითითებით, 1998 წლის 30 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით შპს «...» მოიპოვა საკუთრების უფლება მითითებულ მიწის ნაკვეთზე. ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობამ კი 2006 წლის 25 ივლისს გამოსცა #14 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ვადებთან მიმართებაში, რადგან 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან გავიდა ცხრა წელზე მეტი. ასევე, აქტის გამოცემისას დარღვეულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოების წესები. მოსარჩელე არ იქნა მიწვეული წარმოებაში მონაწილეობის მისაღებად, როგორც დაინტერესებული მხარე, რაც გავლენას მოახდენდა გადაწყვეტილების მიღებაზე. ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან კი მოხდა საკუთრების უფლების ხელყოფა, რადგან მან თვითნებურად განახორციელა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 17 იანვრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად იქნა ჩართული აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო და მ. ნ-მე.

შპს «...» სარჩელი არ ცნო აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო.

მესამე პირის წარმომადგენლის მითითებით, რომ 1997 წლის აპრილისათვის მიწის სამართლებრივი რეჟიმი განისაზღვრებოდა მიწის კოდექსით, რომლის მე-4 მუხლის თანახმად, მიწა სახელმწიფო საკუთრება იყო და გაიცემოდა მხოლოდ სარეგისტრაციო უფლებით, ხოლო მე-13 მუხლის თანახმად მიწის გაცემა მიზომების წესით ხდებოდა შესაბამისი მიზნის მითითებით. შესაბამისად, აღნიშნული წესითა და პირობებით გაცემული მიწის ნაკვეთები შემდგომში «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარეგისტრაციო სამსახურის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მიხედვით სარეგისტრაციო სამსახურში გაცემულ მიწის ნაკვეთად და ეს ნაკვეთები მოსარჩელე პირების საკუთრებად გამოცხადდა. შპს „...» კი აღნიშნული წესის დაცვით მიწა არ გამოყოფია და უკანონოდ მოხდა მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, რაც სრულიად კანონიერად ბათილად იქნა ცნობილი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით შპს «...» სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდა, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების თანახმად, შპს „...» 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთით სარეგისტრაციო სამსახურის დაკანონების გარეშე, ამავე გადაწყვეტილებით მითითებული მიწის ნაკვეთი დაუბრუნდა ... სასოფლო საკრებულოს და ჩაირიცხა სამრეწველო მიწების ფონდში შემდგომში ფირმა „...-თვის» გამოსაყოფად. გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო ნაწილის მე-2 პუნქტით აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს ეთხოვა მიღებული გადაწყვეტილების დამტკიცება. რაიონულმა სასამართლომ გაიზიარა მესამე პირის წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ მიწის ნაკვეთის შპს «...» სარეგისტრაციო სამსახურში გადაცემისათვის ორი იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედების განხორციელება იყო საჭირო, კერძოდ, 1997 წლის 30 აპრილის #86 დადგენილება უნდა დამტკიცებინა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს და აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მიერ დადგენილების დამტკიცების შემდეგ უნდა მომხდარიყო შპს «...»-თვის» მიწის გამოყოფა რაიონის თვითმმართველობის ადგილობრივი ორგანოს მიერ და უნდა გაცემულიყო მიწით სარეგისტრაციო უფლების დამადასტურებელი საბუთი, რაც შემდეგ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარეგისტრაციო სამსახურის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების

მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის თანახმად იქნებოდა შპს «...» მიერ საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სამართლებრივად არასწორი იყო შპს „...-თვის» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ვინაიდან მას მიწა არ ჰქონდა დადგენილი წესით გამოყოფილი და ეს მიწა არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთად. შესაბამისად, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობამ სწორად გააუქმა მის მიერვე მიღებული გადაწყვეტილება, ვინაიდან უშუალოდ ამ აქტით არანაირი სამართლებრივი შედეგი არ შეიძლებოდა დამდგარიყო.

სასამართლოს შეფასებით, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის მიერ 2006 წლის 25 ივლისს გამოცემული აქტი ეწინააღმდეგებოდა კანონს და იგი ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>.1 მუხლის შესაბამისად, რადგან იგი წინააღმდეგობაშია „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონთან. მითითებული აქტი არ შესრულდა 1998 წლის ოქტომბრამდე, ხოლო შემდეგ აღნიშნულმა კანონმა არასასოფლო-სამეურნეო მიწების მართვის სხვა წესი დაადგინა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის გადაწყვეტილების საფუძველზე გაიცა მიწის ნაკვეთის გეგმა, მაგრამ იგი გაცემულია ხსენებული კანონის ამოქმედების შემდეგ და ამდენად, იგი ვერ ჩათვლება მიწით სარგებლობის დამადასტურებელ იმ საბუთად, რომლის საფუძველზე შესაძლებელი იქნებოდა აღნიშნული მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადება.

რაიონული სასამართლოს დასკვნით, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილება მიღებულია კანონით დადგენილი წესების დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. აღნიშნული აქტი აკმაყოფილებს კანონიერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელისა და მესამე პირის მოსაზრება, რომ გადაწყვეტილების გამოტანის დროს დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ვადებთან მიმართებაში იმის გამო, რომ გადაწყვეტილების მიღებიდან გასულია ცხრა წელი, ვინაიდან აღნიშნული კოდექსი არ ადგენს ვადას, რომლის განმავლობაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეიძლება ბათილად გამოაცხადოს მის მიერვე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა შპს „...» დირექტორმა ლ. ფ-ქემ და მესამე პირმა მ. ნ-ქემ, რომლითაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტმა მ. ნ-ქემ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ შპს «...» არ ჰქონდა კანონიერ სარგებლობაში მიწის ნაკვეთი და არასწორად იქნა გამოყენებული «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი, რადგან ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილებით «საქსპეცმშენის #28 სამშენებლო მოძრავ მიწათმოსარგებლეზე დაბრუნებისა და ხელვაჩაურის რაიონში რეგისტრირებულ ფირმა «...-ზე გადაცემის შესახებ». ამასთან, შედგა მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი და მიწის ნაკვეთის გეგმა. წარდგენილ იქნა საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი და «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის 2.2 მუხლის «დ» ქვეპუნქტის თანახმად მიწა გამოცხადდა შპს «...» საკუთრებად.

აპელანტმა ასევე არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება, რომ შპს «...» სარგებლობაში კანონით დადგენილი წესით გადასვლისათვის საჭირო იყო იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედების განხორციელება, რის გამოც სასამართლომ კანონიერად ჩათვალა გამგეობის მიერ ადრე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. სასამართლომ არ დაასაბუთა, რატომ არ უნდა ჩათვლილიყო გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთად.

აპელანტის მოსაზრებით, ასევე არასწორია აქტის ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ საჭირო იყო აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მიერ მისი დამტკიცება, რადგან ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული აქტი შეიძლება ბათილად იქნეს ცნობილი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა და გამოცემის წესები, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში გამგეობის #87 გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით არ არსებობს. ამასთან, გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილებით შპს «...» წაერთვა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე ისე, რომ აღნიშნული აქტის მიღებისას აპელანტი არ იყო მიწვეული და უგულვებელყოფილ იქნა ზაკ-ის მთელი რიგი მოთხოვნები, კერძოდ, დაირღვა ზაკ-ის 72.2, 95.2, მე-13, 96-ე, 98-ე, 34-ე მუხლების მოთხოვნები, გამგეობამ აქტი მიიღო ყოველგვარი შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე.

აპელანტის მითითებით, მხოლოდ ის გარემოება, რომ კოლეგიურმა საჯარო დაწესებულებამ ადმინისტრაციული აქტის მიღებისას დაარღვია კანონმდებლობის მოთხოვნა, კერძოდ, ზაკ-ის 34.1 მუხლი, აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

აპელანტის მითითებით, ზაკ-ის 218.2 ნაწილის შესაბამისად, შპს «...» განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და სადავო ქონება დაარეგისტრირა შპს «...» საკუთრებად.

ლ. ფ-მემ სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მითითებით, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის მიერ შეიღობა შპს «...» კანონით დაგენილი უფლებები, რადგან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ეხებოდა შპს «...» საკუთრების უფლებას, რის გამოც აუცილებელი იყო ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება და მასში შპს «...» მონაწილეობა. ამდენად, გამგეობის მიერ დარღვეულ იქნა აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონით დადგენილი წესი. ასევე აპელანტის მოსაზრებით დაუსაბუთებელია აქტი, რომლის ვალდებულებაც გამომდინარეობს ზაკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნიდან. ზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად კი აღნიშნული პირობა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველია.

აპელანტის მითითებით, სადავო აქტის საფუძველზე შპს «...» აქტისადმი კანონიერი ნდობის საფუძველზე, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მოთხოვნათა დაცვით, შეიძინა საკუთრების უფლება და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში როგორც მესაკუთრე. ამდენად, მან განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება სადავო აქტის საფუძველზე, რომელიც დაუკავშირდა მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების წარმოშობას. აღნიშნული მუხლების შესაბამისად, სასამართლოს უნდა დაეკმაყოფილებინა სასარჩელო მოთხოვნა.

აპელანტის მითითებით, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-5 მუხლით განისაზღვრა სადავო საკითხების გადაწყვეტის ხანდაზმულობის ვადები, რაც მოპასუხეს გაშვებული აქვს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 ივლისის განჩინებით შპს „...“ დირექტორის ლ. ფ-მისა და მესამე პირის მ. ნ-მის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილებით «საქსპეცმშენის» გამოუყენებელი 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთით შპს «...» სარგებლობდა დაკანონების გარეშე. ამავე გადაწყვეტილებით ხსენებული ნაკვეთი დაუბრუნდა ... თემის საკრებულოს და ჩაირიცხა სამრეწველო მიწების ფონდში ფირმა «...-თვის» შემდგომში გამოსაყოფად. ამავე გადაწყვეტილების თანახმად, აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს ეთხოვა მიღებული გადაწყვეტილების დამტკიცება. აპელანტი არ უარყოფს, რომ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მითითებული გადაწყვეტილება არ დაუმტკიცებია.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილება არ შეიძლება ჩაითვალოს «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის 4.3 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტით სავალდებულო მიწის სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთად. მითითებული კანონის პირველი მუხლის «ვ» პუნქტით მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტების მოსაზრება, რომ მათ მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი და გეგმა წარმოადგენს მიწის სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთებს, რომლებიც რეგისტრაციის საფუძველს ქმნიდა, რადგან კანონის მოთხოვნის შესაბამისად აქტი და გეგმა ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა ყოფილიყო გაცემული. საქმეში წარმოდგენილი აქტი და გეგმა კი 1998 წლის 29 დეკემბერს -კანონის ამოქმედების შემდეგ გაიცა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს «...» მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია კანონის დარღვევით განხორციელდა.

სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა აპელანტების მოსაზრებას სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო და ამასთან დაკავშირებით იგი რაიმე ვადით შეზღუდული არა არის.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობა უფლებამოსილი იყო ბათილად ეცნო 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება და ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის დარღვევაზე მითითება კანონშეუსაბამოა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აპელანტების მოსაზრება აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესის არსებით დარღვევასთან დაკავშირებით, რაც გათვალისწინებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილით, საფუძველს მოკლებულია და დაუსაბუთებლად მიიჩნევა

არგუმენტაციას შპს „...» წარმომადგენლის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის შემთხვევაში საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტის შესახებ. ამასთან, 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაში აღნიშნული უნდა ყოფილიყო მიწის შპს „...თვის» გამოყოფის შესახებ, ასევე, მიზომების მიზანი და სარგებლობის პირობები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სასამართლებრივი ინტერესი ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობისათვის იმაში მდგომარეობდა, რომ საფუძველი გამოცლოდა საჯარო რეესტრში ამ აქტის საფუძველზე შპს „...» საკუთრების უკანონოდ რეგისტრაციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე მიღებულ იქნა დასაბუთებული გადაწყვეტილება და შპს „...» დირექტორის ლ. ფ-ძის და მ. ნ-ძის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრეს შპს „...» დირექტორმა და მ. ნ-ძემ, რომლითაც მოითხოვეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, ბათილად ეცნოთ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილება, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერების გაუქმება და ქონების დარეგისტრირება შპს „...» საკუთრებაში, შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონო და დაუსაბუთებელია, რამდენადაც სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი. ამასთან, არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველები. კასატორის მოსაზრებით, მცდარია სასამართლოს მოსაზრება, რომ შპს „...» არ ჰქონდა კანონიერ სარგებლობაში მიწის ნაკვეთი და, შესაბამისად, არასწორად იქნა გამოყენებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი. შპს „...» დადგენილი წესით მოხდა 0,2 ჰა მიწის ფართობის გადაცემა, რაზეც შედგა მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა და აღნიშნული მიწა ხსენებული კანონის შესაბამისად გამოცხადდა შპს «...» საკუთრებად.

ასევე უკანონოა ადმინისტრაციული აქტის გაუქმება, ბათილად ცნობა იმ მოტივით, რომ საჭირო იყო მისი აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მიერ მისი დამტკიცება. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული აქტი ბათილად შეიძლება იქნეს ცნობილი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა და გამოცემის წესები, რაც ამ შემთხვევაში ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით არ არსებობს.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს, განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი, თუ დაინტერესებულ მხარეს მიევა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. ამდენად, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობა ვალდებული იყო იყო ეცნობებინა შპს „...-თვის» წარმოების შესახებ. სადაო აქტი მიღებული იქნა საქმის გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე ისე, რომ არ მოუსმენია დაინტერესებულ მხარეთათვის, არ გამოიყენა სავალდებულო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების სახე, რაც, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აქტის ბათილად ცნობის აბსოლუტური საფუძველია.

კასატორების მითითებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა გამონაკლისისა, რასაც ადგენს კანონი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით -ერთი მოსამართლის მიერ, რაც ასევე მიჩნეულ უნდა იქნეს კანონის დარღვევად, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და საქმე მიაკუთვნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებულ საქმეს, რადგან ერთ-ერთი მოთხოვნა იყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება და ქონების შპს „...» საკუთრებაში აღრიცხვა. ამდენად, დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ა» პუნქტის მოთხოვნები, რაც გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 29 იანვრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ» პუნქტის საფუძველზე შპს „...» დირექტორის ლ. ფ-ძის და მ. ნ-ძის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად (პროცესუალური კასაცია).

შპს «...» დირექტორ ლ. ფ-ძისა და მ. ნ-ძის საკასაციო საჩივრები არ ცნეს მოწინააღმდეგე მხარემ -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და მესამე პირის -აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის

სამინისტროს წარმომადგენლებმა და მოითხოვეს საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის მოტივით.

**სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს «...» დირექტორ ლ. ფ-ძისა და მ. ნ-ძის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს კოლეგიური წესით განსახილველად შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, კერძოდ, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა იგი, რაც სსსკ-ის 393-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმების საფუძველია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 35.5 მუხლი და საქმე არასწორად განიხილა ერთპიროვნულად. მითითებული ნორმის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, სააპელაციო საჩივარი განიხილოს ერთპიროვნულად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-6 მუხლით განსაზღვრული მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად ადმინისტრაციულ საქმეებზე, ასევე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 35.5 მუხლით განსაზღვრულ დავებთან დაკავშირებულ საქმეებზე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-6 მუხლის «ა» პუნქტის შესაბამისად, მაგისტრატი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ საქმეებს სოფლის, თემის, დაბისა და ქალაქის, რომელიც შედის რაიონის შემადგენლობაში, წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოების ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების თაობაზე. კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის დავალდებულება შესაბამისი ჩანაწერის განხორციელების შესახებ. ამდენად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო - ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობა არ წარმოადგენს ასკ-ის მე-6 მუხლის «ა» პუნქტით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ ორგანოს, შესაბამისად, მისი სამართლებრივი აქტის კანონიერების საკითხი არ არის მაგისტრატი მოსამართლის განსჯადი ადმინისტრაციული საქმე, რის გამოც სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი, ერთპიროვნულად განეხილა მოცემული დავა, რადგან იგი საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ კოლეგიური წესით განსახილველ დავას წარმოადგენს. ასევე, მოცემული დავა არ წარმოადგენს ასკ-ის 35.5 მუხლის «გ» ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ერთპიროვნულად განსახილველ დავას, რადგან კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანი საჯარო რეესტრის დავალდებულება შესაბამისი ჩანაწერის განხორციელების შესახებ გამომდინარეობს ძირითადი მოთხოვნიდან და მის თანამდეგ შედეგს წარმოადგენს. შესაბამისად, არ არსებობს მითითებული ნორმით გათვალისწინებული დავა, რისი ერთპიროვნულად განხილვის კომპეტენციაც აქვს მინიჭებული სააპელაციო სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილებით საქსპეცმშენის #28 სამშენებლო მოძრავ მექანიზირებული კოლონის 1996 წლის 7 აგვისტოს #01 თანხმობისა და აჭარის ა/რ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 1997 წლის 3 აპრილის #33 დასკვნის მხედველობაში მიღებით საქსპეცმშენის გამოუყენებელი 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთი დაუბრუნდა ... სასოფლო საკრებულოს და ჩაირიცხა სამრეწველო მიწების ფონდში ფორმა «...-ზე» შემდომში გამოსაყოფად. აღნიშნული გადაწყვეტილების დამტკიცება ეთხოვა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს, მაგრამ გადაწყვეტილება არ დამტკიცებულა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არა-სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მოთხოვნათა დარღვევით მოხდა შპს «...» 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული კანონის 2.2 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებათ მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე, რომლებიც მათ გამოყოფილი აქვთ სარგებლობაში დადგენილი წესით. ამავე კანონის პირველი მუხლის «დ» პუნქტის თანახმად, გამოყოფილ მიწად ითვლება ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით განსაზღვრული ფორმით სარგებლობაში გადაცემული მიწა. ამავე მუხლის «ვ» პუნქტის მიხედვით კი სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთად მიჩნეულია ამავე კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის

გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში შპს «...» ვერ გავრცელდებოდა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონი, რადგან 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთზე შპს «...» სახელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა სააპელაციო სასამართლომ არ მიიჩნია ამავე კანონის 4.3 მუხლის «ბ» ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მიწის სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთად იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთის გეგმა გაცემული იყო აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ.

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა არ უნდა იქნეს გაზიარებული, რადგან საქმის მასალები არ იძლევა ამგვარი დასკვნის გაკეთების საფუძველს, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი შპს «...» სახელზე აჭარის ა/რ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ 0,2 ჰა მიწის გენგეგმაზე არ არის მითითებული გაცემის კონკრეტული თარიღი, მითითებულია მხოლოდ გაცემის წელი -1998 წელი, მაგრამ გენგეგმა გაიცა 28 ოქტომბრამდე -კანონის ამოქმედებამდე თუ არა, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტით არ დასტურდება. რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ შპს «...» სახელზე აქტი და გეგმა გაიცა 1998 წლის 29 დეკემბერს, არ გამომდინარეობს საქმის გარემოებებიდან და აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ 1998 წლის 29 დეკემბერს შპს «...» სახელზე გაიცა არა გენგეგმა, არამედ საკადასტრო რუკა. «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის მე-20 მუხლის 3<sup>1</sup> პუნქტის თანახმად, გაცემა რეგისტრაციის შემდეგ, დამატებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირების საკუთრების უფლებდაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ შპს «...-ზე» საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, არ გამომდინარეობს საქმის გარემოებებიდან და კანონმდებლობის ზემოთ მითითებული მოთხოვნებიდან, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19-ე მუხლებით მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილების გამოყენებით დაადგინოს, კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობდა თუ არა შპს «...» სახელზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი და აკმაყოფილებდა თუ არა რეგისტრაციის განხორციელებისას შპს «...» «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ ასევე არ უნდა იქნეს გაზიარებული სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 28.1 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ შპს «...» საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ჩანაწერის გაუქმების კანონიერად მიჩნევის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის თანახმად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება დაიშვება, თუ წარდგენილ იქნება უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც ადასტურებს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტს, რომელთა საფუძველზედაც განხორციელდა საჯარო რეესტრში საკუთრების ან სხვა სანივთო უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრი უფლებამოსილი იყო გაუქმებინა შპს «...» სახელზე 1998 წლის 29 დეკემბერს განხორციელებული ჩანაწერი 0,2 ჰა მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია რის საფუძველზე მიიჩნია, რომ 1998 წელს რეგისტრაციის განხორციელების ერთადერთ საფუძველს წარმოადგენდა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილება და შესაბამისად, რის საფუძველზე მიიჩნია საჯარო რეესტრის ქმედება კანონიერად ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის მიერ 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილების წარდგენის შედეგად რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ, რადგან ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა შპს «...-თვის» მიწაზე საკუთრების უფლების დამდგენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რაც თავად აქტის შინაარსიდანაც დასტურდება და აღნიშნულს მხარეებიც არ უარყოფენ. მითითებულზე მეტყველებს საქმეში წარმოდგენილი შპს «...» განცხადება კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების შესახებ რეგისტრაციის განხორციელების მოთხოვნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი განცხადებით, რომლის მიხედვით, შპს «...» «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის, სამოქალაქო კოდექსისა და «მიწის რეგისტრაციის შესახებ» კანონის საფუძველზე ითხოვდა რეგისტრაციის განხორციელებას. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე და სათანადო შეფასება მისცეს იმ გარემოებას, რომ მხოლოდ მიწის საღარიგხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გრაფაში ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილების მითითება



ქმნიდა თუ არა საკმარის საფუძველს, აღნიშნული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შედეგად გაუქმებულიყო ჩანაწერი იმ პირობებში, როდესაც ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილება არ წარმოადგენდა შპს «...-თვის» უფლების წარმომშობ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, რადგან «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის 5.3 მუხლი ადგენს საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების განხილვის ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ უნდა იქნეს გავრცელებული ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1997 წლის 30 აპრილის #86 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე, რადგან აღნიშნული გადაწყვეტილებით შპს «...» საკუთრების უფლება არ მინიჭებია.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესების ისეთი დარღვევა, რაც შეიძლებოდა გამხდრიყო მითითებული აქტის ზაკ-ის 60<sup>1</sup>.1 მუხლის შესაბამისად, ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზაკ-ის 60<sup>1</sup>.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონის ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. კონკრეტულ შემთხვევაში ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობამ თავისივე აქტი ისე ცნო ბათილად, რომ სადავო 2006 წლის 25 ივლისის #14 აქტში არ მითითებია, რომელ კანონს ეწინააღმდეგებოდა წინამორბედი აქტი ან კანონით გათვალისწინებული რომელი საფუძველი არსებობდა აქტის ბათილად ცნობისათვის. ამდენად, სასამართლომ ობიექტურად უნდა შეაფასოს, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის თუ არა ზაკ-ის 53-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად დასაბუთებული.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიგა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წარმოების წესების დარღვევით. კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.2 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მისაღებად არ მიუწვევია შპს «...». ამასთან, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლის შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, უნდა მიეცეს საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. დაინტერესებულ მხარეს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის საკასაციო პრეტენზიას, რომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობა წარმოადგენს კოლეგიურ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 34.4 მუხლის შესაბამისად კი კოლეგიური საჯარო დაწესებულების სხდომის კანონით დადგენილი წესის დარღვევით ჩატარება იწვევს ამ სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად გამოცხადებას.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საპელაციო სასამართლომ ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 25 ივლისის #14 გადაწყვეტილება მიიჩნია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დარღვევით გამოცემულად, მაგრამ დაასკვნა, რომ არსებითად არ დარღვეულა სადავო აქტი გამოცემისა და მომზადების წესი და შპს «...» ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობა არ გამოიწვევდა საკითხის სხვაგვარ გადაწყვეტას, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სამართლებრივი დასკვნის სრული დაუსაბუთებლობის გამო -სასამართლოს მსჯელობა არ შეიცავს იურიდიულად დასაბუთებულ არგუმენტაციას ამგვარი დასკვნის ჩამოსაყალიბებლად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორების მიერ წამოყენებული საკასაციო პრეტენზიები დასაბუთებელი და დასაშვებია, შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამისობის თაობაზე და სსკ-ის 412-ე მუხლის შესაბამისად, მოცემული საქმე ექვემდებარება ხელახლა განხილვას, რადროსაც საპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს ზემოაღნიშნულ გარემოებებზე და მათი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად საქმეზე დაადგინოს ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 372-ე, 390-ე, 394-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

## და ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს «...» დირექტორ ლ. ფ-ძისა და მ. ნ-ძის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს კოლეგიური წესით განსახილველად;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება

#### განჩინება

#ბს-1428-1003(კ-05) 27 მაისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. ქადაგიძე

შპს «ამირანის» სარჩელის საგანი: მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა, მისასვლელი გზის სერვიტუტით დატვირთვა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2000 წლის 4 ივლისს ა. წ-ლის წარმომადგენელმა ქ. კ-ძემ სარჩელი აღძრა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხეების -ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს, ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოსა და ქუთაისის ტექადრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიმართ და მოითხოვა ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1968 წლის 17 აპრილის #244 გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული გენერალური გეგმისა და ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #9-ში 1959 წლის 15 ოქტომბრის ინვენტარიზაციის შედეგად შეთანხმებული გეგმა-ანაზომით გამოყოფილ ფართზე მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემა.

1998 წლის 18 ოქტომბერს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე თავის კუთვნილ ობიექტზე -ყოფილ მუნიციპალურ საწარმო უნივერსალ «ქუთაისზე» დამაგრებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საკუთრებად გამოცხადების თაობაზე. იმავე სამმართველოს წარედგინა უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება, საკუთრების დამადასტურებელი #48/50-«ა» მოწმობა, 1995 წლის 12 ოქტომბრის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, აღნიშნული ობიექტი აუქციონის წესით იყო შემენილი უზრუნველყოფის მოქალაქე ბ. მ-კო-წ-ლის მიერ, ხოლო იმავე ხელშეკრულების შესაბამისად, მიწის საკითხი უნდა გადაწყვეტილიყო საქართველოს რესპუბლიკაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. მოსარჩელის მითითებით, მის მიერ ასევე გადახდილ იქნა გადასახადი 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს მოსარჩელემ ასევე მიმართა განცხადებით მეორე ობიექტის -ქ. ქუთაისში, ... ქ. #2-ში მდებარე ყოფილი მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» საკუთრებად გამოცხადების შესახებ და წარუდგინა ჩუქების ხელშეკრულება. აღნიშნული ობიექტი აუქციონის წესით შემენილი იყო უზრუნველყოფის მოქალაქე ბ. მ-კო-წ-ლის მიერ, გაცემული იყო 1995 წლის 13 დეკემბრის #48/116-«ა» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და ნასყიდობის ხელშეკრულებით, მიწით სარგებლობის საკითხი გადაწყვეტილიყო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და გადახდილ იქნა გადასახადი.

მოსარჩელის მტკიცებით, ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ განემარტა, რომ საკუთრების მოწმობა ვერ გაიცემოდა, რადგან ორივე ობიექტზე დარღვეული იყო მიწის ნაკვეთის კანონიერი საზღვრები და მიწის ნაკვეთებზე განლაგებული იყო სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირების ნებართვიანი თუ უნებართვო შენობა-ნაგებობები, რის გამოც საკითხის განხილვა შეჩერდა და იმავე სამმართველოსათვის მიწოდებული ინფორმაციისა და ადგილზე შესწავლის შედეგად გამოვლინდა, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, მომიჯნავედ განთავსებულ შენობებში ფიზიკური პირების მიერ სხვადასხვა დროს სხვადასხვა სამუშაოები იყო ჩატარებული, რათა მიეთვისებინათ ... #50ა-ში მდებარე ფართი.

ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელი არ ცნო ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველომ და შესაგებელში მიუთითა, რომ ა. წ-ლის წარმომადგენელმა ქ. კ-ძემ ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს საჯარო რეესტრის სამსახურს განცხადებით მიმართა 1999 წლის 20 ოქტომბერს, რომლითაც მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში არსებული უნივერსალის შენობაზე დამაგრებული, მის სარგებ-

ლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია. «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის თანახმად, იმავე განცხადებას ერთვოდა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი, კერძოდ, ქუთაისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 1999 წლის 15 ოქტომბერს გაცემული გეგმა, რომლის მიხედვით, შენობაზე დამაგრებული მიწის ფართობი შეადგენდა 1828 კვ.მ-ს. მითითებული კანონით მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებისათვის მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დაწესებული ერთჯერადი საზღაური შეტანილი იყო სხვაობით და დოკუმენტებს არ ახლდა საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული 1999 წლის მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი. აღნიშნულის შესახებ ეცნობა განმცხადებელს 1999 წლის 25 ოქტომბრის საქმიანი ბარათით. ამასთან, მთავარი რეგისტრატორის მიერ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოდან გამოთხოვნილ იქნა საარქივო მასალებში არსებული გეგმა-ანაზომები, რომლის მიხედვითაც მოხდა ობიექტის პრივატიზაცია. მიწის ნაკვეთის ფართობი გეგმაზე ფიქსირდებოდა -1828 კვ.მ. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტების შევსების შემდეგ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება ა. წ-ელს უნდა მინიჭებოდა 1828 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რასაც მოსარჩელე არ დაეთანხმა და 1999 წლის 13 დეკემბერს წარადგინა საქმიანი ბარათი, რომელსაც თან ერთვოდა ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1968 წლის 17 აპრილის #244 და 1975 წლის 25 ივნისის #429 გადაწყვეტილებები და აღნიშნული დოკუმენტების საფუძველზე ითხოვდა უნივერსალის აღმოსავლეთით მიმდებარე მიწის ფართობის შექმნას უპირატესი შესყიდვის უფლებით. არსებული წესის საფუძველზე, იმავე წლის 28 დეკემბრის განცხადებით წარმოდგენილ იქნა ქუთაისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიერ 1999 წლის 2 დეკემბერს გაცემული გეგმა, რომელზეც 1999 წლის 9 ოქტომბერს გაცემული გეგმისაგან განსხვავებით, დაფიქსირებული იყო 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ამ სამმართველოს მიწის რეგისტრატურის სამსახურის მიერ საკითხის განხილვა სცილდებოდა მის კომპეტენციას, რის შესახებაც ეცნობა მოსარჩელეს 1999 წლის 17 დეკემბრის #902 და 1999 წლის 31 დეკემბრის #939 მიმართვებით. 1999 წლის 27 ოქტომბერს მოსარჩელის მიერ რეგისტრატურის სამსახურში წარდგენილ იქნა განცხადება ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე შენობის ქვეშ არსებული მიწის ნაკვეთის და მიმდებარე ტერიტორიის საკუთრების უფლების სარეგისტრაციოდ, რაზეც 1999 წლის 2 ნოემბრის ბარათით ეთქვა უარი «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტის საფუძველზე, რადგან სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო სხვა პირების კუთვნილი შენობა-ნაგებობები.

შესაგებლის ავტორის განმარტებით, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული სხვა პირების საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების საკითხის გარკვევამდე, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება იყო არამართლზომიერი, რადგან «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტით, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შეიძლება თქმოდეს უარი, თუ არსებულ დოკუმენტში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრება იყო.

შესაგებლის ავტორის მითითებით, ამ საქმეში თანამოპასუხედ უნდა ჩაბმულიყო ქ. ქუთაისის მერია, რადგან უნივერსალის მიმდებარე ტერიტორიის ის ნაწილი, რომელიც ობიექტის პრივატიზაციის დროს არ დაფიქსირებულა მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთში, წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მართვისა და განკარგვის საკითხების განსაზღვრა განეკუთვნებოდა იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას, რომლებიც სახელმწიფო მიწის განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში წარმოადგენდა სახელმწიფოს.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, შესაგებლის ავტორის მითითებით, მოცემულ საქმეში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 90-ე მუხლის შესაბამისად, მესამე პირად უნდა ჩაბმულიყვნენ ის ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა საკუთრებაში არსებული შენობებიც განთავსებული იყო სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთებზე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 11 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს დაევა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე 4000 კვ.მ და ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #9-ში მდებარე 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემა; ქუთაისის მერიის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურს დაევა საჯარო რეესტრში ცვლილებების შეტანა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 11 აპრილის დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაზე საჩივარი შეიტანეს ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველომ და ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველომ.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 22 ივლისის განჩინებით ერთ წარმოებად გაერთიანდა ადმინისტრაციული საქმეები ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელის გამო ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს, ქუთაისის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამმართველოსა და ქუთაისის ტექადრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მიმართ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემის შესახებ და შპს «ამირანის» დირექტორის სარჩელი ქ. ქუთაისის მერიის მიმართ შენობის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის შესახებ.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით გაუქმდა იმავე სასამართლოს 2002 წლის 11 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება და განახლდა საქმის განხილვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2002 წლის 13 დეკემბრის განჩინებით ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელის გამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შესახებ და შპს «ამირანის» სარჩელის გამო შენობის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის შესახებ საქმის წარმოება შეჩერდა სამოქალაქო საქმის -ბ. მ-კოს სარჩელის გამო ა. წ-ლის მიმართ 1998 წლის 9 დეკემბრის და 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებების გაუქმების, ამ ხელშეკრულებებით გაცემული ქონების უკან დაბრუნებისა და მორალური ზიანის ანაზღაურების შესახებ საქმის გადაწყვეტამდე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 14 აპრილის განჩინებით მოცემული საქმის წარმოება განახლდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს დაევალა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და ქ. ქუთაისში, ... გამზ. #9-ში მდებარე 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. წ-ლის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია და სარეგისტრაციო მოწმობის გაცემა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, 1995 წლის 12 ოქტომბრის სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით, «სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 29 მაისის #612 დადგენილების შესაბამისად, უნგრეთის მოქალაქის -ბ. მ-კოს მინდობილობით თ. ზ-ძემ აუქციონის წესით შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე უნივერსალ «ქუთაისის» შენობა 133978,8 აშშ დოლარად. ამ ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო, მიწით სარგებლობის საკითხი გადაეწყვიტა საქართველოს რესპუბლიკაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ 1995 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/50-«ა» მოწმობა. 1995 წლის 13 დეკემბრის სახელმწიფო ქონების ნასყიდობის #132 ხელშეკრულებით, უნგრეთის მოქალაქე ბ. მ-კოს მინდობილობით, თ. ზ-ძემ აუქციონის წესით შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი» 72081,79 აშშ დოლარად. 1996 წლის 5 იანვარს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ ბ. მ-კოს სახელზე გაიცა #48/116-«ა» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო მიწით სარგებლობის საკითხი გადაეწყვიტა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ქუთაისის სანოტარო ბიუროს მიერ 1998 წლის 9 დეკემბერს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულებით, ბ. მ-კოს რწმუნებით, გ. მ-ძემ ბ. მ-კოს კუთვნილი შენობა, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში, აჩუქა ა. წ-ელს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებით, ბ. მ-კოს რწმუნებით, თ. ზ-ძემ ა. წ-ელს აჩუქა არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-ში -მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი». საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2003 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის 2002 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილება 1998 წლის 9 დეკემბრის და 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებების გაუქმებისა და ქონების დაბრუნების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით ბ. მ-კოს სარჩელს, ჩუქების ხელშეკრულებების გაუქმებისა და ქონების დაბრუნების ნაწილში, ეთქვა უარი. ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს 2000 წლის 10 აპრილის #173 და 2000 წლის 16 მაისის #154 პასუხებით ა. წ-ელს უარი ეთქვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-სა და ... #50ა-ში მდებარე უძრავი ქონების სარგებლობაში აღრიცხული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

საქალაქო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, კერძოდ, ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1968 წლის 17 აპრილის #244 გადაწყვეტილებით, დადგენილად მიიჩნია, რომ საქალაქო საბჭოს აღმასკომის ვაჭრობის სამმართველოს ... გამზირზე უნივერსალის მშენებლობისათვის გამოეყო 0,4 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის საფუძველზე შექმნილი გენერალური გეგმის მიხედვით, ... #50ა-ში მიწის საერთო ფართი განისაზღვრა 4000 კვ.მ-ით, მათ შორის, სკვერების ფართი შეადგენდა 1058 კვ.მ-ს. იგივე მონაცემები იყო დაფიქსირებული საქმეში წარმოდგენილ ქუთაისის მერიის ტერიტორიული აღრიცხვის ტექნიკური სამსახურის მიერ გაცემულ გეგმა-ანაზომებში. აღნიშნულზე დაყრდნობით, საქალაქო სასამართლომ უდავოდ დადგინილად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე უნივერსალ «ქუთაისის» დადგენილი წესით სარგებლობაში გამოყოფილი ჰქონდა მიწის ნაკვეთი. ობიექტი ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ სარგებლობდა იმავე ფართობით, რაც დასტურდებოდა ქალაქის მთავარი არქიტექტორის მიერ 1990 წელს

დამტკიცებული გეგმით. იმ დრომდე ხსენებული აღმასკომის 1968 წლის 7 აპრილის გადაწყვეტილება ძალაში იყო და მასში რაიმე ცვლილება არ შესულა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-ში მდებარე ობიექტის სარგებლობაში იყო 3003 კვ.მ მიწის ფართობი. ბ. მ-კოს მიერ ობიექტების შექმნისას მიწა მთლიანად იყო სახელმწიფო საკუთრებაში და კერძო სამართლის პირებს მასზე მხოლოდ სარგებლობის უფლება შეიძლებოდა გადასცემოდათ.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, ა. წ-ლის სასარჩელო მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საფუძვლიანი იყო. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ა. წ-ლის მიერ გადახდილ იქნა სადავო მიწის ფართობზე მიწის გადასახადი, ხოლო ქუთაისის მიწის მართვის სამმართველოს წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა შპს «ამირანის» სარჩელი ქ. ქუთაისში, ... #48ა-ში მდებარე შენობის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთის სამი სიგრძივი მეტრის ფარგლებში სერვიტუტით დატვირთვის შესახებ, იმ მოტივით, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა შენობის ან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, საქმეში საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოუდგენლობის გამო. ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციის 2003 წლის 7 მაისის ცნობის საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ. ქუთაისში, ... #48ა-ში სავაჭრო საქმიანობას ეწეოდა ი/მ თ. გ-მე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს შპს «ამირანის» დირექტორმა და ქ. ქუთაისის მთავრობამ.

შპს «ამირანის» დირექტორმა სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით შპს «ამირანის» საკუთრების უფლების ცნობა მიწაზე, რომელზეც განლაგებული იყო შპს «ამირანის» კუთვნილი მაღაზია და შენობამდე მისასვლელი აუცილებელი გზის განსაზღვრა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მოთხოვნა და სავალდებულო მესამე პირად არ მოიწვია შპს «ამირანის» დირექტორი, რადგან მიწა, რომელზეც მის საკუთრებაში არსებული შენობა იყო აგებული, გადავიდა სხვის საკუთრებაში, რაზეც სასამართლომ არ იმსჯელა.

აპელანტის მოსაზრებით, იმ შემთხვევაში, თუ სასამართლომ შპს «ამირანი» მიიჩნია არაუფლებამოსილ პირად, უნდა დაედგინა უფლებამოსილი პირი, ვის საკუთრებასაც წარმოადგენდა მაღაზია და მოეწვია სავალდებულო მესამე პირად. სასამართლოს წარედგინა ცნობა, რომლის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე შენობა წარმოადგენდა შპს «ამირანის» საკუთრებას. აღნიშნული ასევე დასტურდებოდა შპს «ამირანის» წესდებითა და რეგისტრაციის შესახებ დადგენილებით.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს მიწის კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ქალაქის მიწაზე არსებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გადასვლისას საკუთრებაში გადადიოდა ამავე მიწის ნაკვეთით ან მისი ნაწილით სარგებლობის უფლება. შესაბამისად, შენობაზე საკუთრების უფლება მიწის საკუთრებაში გადაცემის შემდეგ წარმოშობდა მიწაზე საკუთრების უფლებასაც.

ამდენად, აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება.

ქ. ქუთაისის მერამ სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა და განმარტა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლი და ა. წ-ლის მოთხოვნა მიიჩნია საფუძვლიანად. მითითებული კანონით კერძო საკუთრების უფლება მიენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეებსა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. იმავე კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტით, მასზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შეიძლებოდა თქმოდა უარი, თუ არსებულ დოკუმენტაციაში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრება იყო. ამდენად, რადგან ... #50ა-ში მდებარე ყოფილი მუნიციპალური საწარმო «ქუთაისის» მიმდებარე სადავო მიწის ნაკვეთში - სკვერში მდებარეობდა შენობა, რომელიც აიგო შესაბამისი პრეფექტურის 1991 წლის 13 ნოემბრის #532 განკარგულების საფუძველზე სათანადო პროექტით, სასამართლოს უფლება არ ჰქონდა, უგულებელყო და არ გაეთვალისწინებინა ზემოაღნიშნული ფაქტი, ხოლო ... ქ. #9-ში გამოყოფილ სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, აპელანტმა მიუთითა, რომ იქ მდებარეობდა წყლის ჯიხური, რომლის კანონიერებასაც ადასტურებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და დ. კ-მეს შორის დადებული 1999 წლის 21 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება, სადავო ფართზე იდგა ფეხსაცმე-

ლების #4 ჯიხური, რომელიც საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით ეკუთვნოდა იონა დავიდოვს. ამასთან, ამ ჯიხურის პრივატიზაცია მოხდა ორი წლით ადრე, ვიდრე ბ. მ-კო გახდებოდა ... ქ. #9-ში მდებარე აბანოს მესაკუთრე. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო სხვა ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირთა საკუთრებაში მყოფი ობიექტები, სასამართლოს მიერ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის გამოყენება იყო უსაფუძვლო.

აპელანტის მითითებით, 1995 წლის 13 დეკემბრის #48/116-«ა» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით, ნასყიდობის ხელშეკრულებით და მიღება-ჩაბარების აქტით უნგრეთის მოქალაქე ბ. მ-კოს საკუთრების უფლება წარმოეშვა ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალურ საწარმო «წითელ ხიდზე», აბანო #2, 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ჩუქების ხელშეკრულებით გადასცა ყოფილ მეუღლეს - ა. წ-ელს. ამდენად, სასამართლოს მსჯელობა გამოყოფილი 3003 კვ.მ მიწის ფართობის საკუთრებასთან დაკავშირებით, არამართლზომიერი და დაუსაბუთებელი იყო.

აპელანტმა ასევე უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნია სასამართლოს მსჯელობა ... #50ა-ში მდებარე 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებასთან დაკავშირებით, რადგან სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი #48/50-«ა» მოწმობით, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებით და მიღება-ჩაბარების აქტით უნგრეთის მოქალაქე ბ. მ-კოს საკუთრებაში გადაეცა უნივერსალი «ქუთაისი» 1752 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელიც ჩუქების ხელშეკრულებით 1998 წლის 9 დეკემბერს გადაეცა მის ყოფილ მეუღლეს ა. წ-ელს - მიწის ფართობის ის ფაქტობრივი მდგომარეობა, რაც მოქალაქე ბ. მ-კომ იმ დროისათვის შეიძინა და მასზე სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოს მიერ გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა და არა 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც რატომღაც სასამართლომ ა. წ-ლის საკუთრებად გამოაცხადა ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე.

აპელანტის მითითებით, სასამართლომ უფლებელყო ის ფაქტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა ა. წ-ელი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს კეთილმოწყობის სამსახურის ბალანსზე იყო და წარმოადგენდა სკვერს. 1995 წელს, როდესაც მოხდა სადავო ობიექტების პრივატიზაცია ბ. მ-კოს მიერ, მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემას, რადგან მიწები სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა. 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონი, რომლის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით, მხოლოდ მთავრობის ნებართვით იყო შესაძლებელი მიწის იმ ნაკვეთის განკარგვა, რომელიც წარმოადგენდა სკვერს.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2003 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველო და ქუთაისის საოლქო საგადასახადო ინსპექცია, ხოლო ამავე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად - ი/მ «დ. კ-ძე» და ი/მ «ი. დ-ოვი».

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; შპს «ამირანის» სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელი ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და ... ქ. #9-ში მდებარე 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. წ-ლის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ არ დაკმაყოფილდა, ხოლო დანარჩენ ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლოს 2004 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა. წ-ლის წარმომადგენელმა ქ. კ-ძემ და შპს «ამირანის» დირექტორმა თ. გ-ძემ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 24 თებერვლის განჩინებით ა. წ-ლისა და შპს «ამირანის» საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - გაუქმდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კასატორი ა. წ-ელი სასამართლოში აღძრული სარჩელით «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის საფუძველზე, მოითხოვდა მის მიერ პრივატიზებულ ობიექტებზე (უნივერსალი და აბანო) რიცხული მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად რეგისტრაციას, რაც არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა კასატორ ა. წ-ლის მოსაზრება და მიიჩნია, რომ საოლქო სასამართლოს გადაწყვეტილება იყო წინააღმდეგობრივი, გამოტანილი ზემოაღნიშნული კანონის არასწორი განმარტებისა და მტკიცებულებების სათანადო შესწავლა-გამოკვლევის გარეშე. «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეებს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი, ხოლო იმავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ, სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხდებოდა მიწის იმ ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით იყო დამაგრებული «სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ» კანონის შესაბამისად, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ორგანოებთან შეთანხმებით. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილი იყო, რომ ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1968 წლის 17 აპრილის #244 გადაწყვეტილებით, საქალაქო საბჭოს აღმასკომის ვაჭრობის სამმართველოს უნივერსიტეტის მშენებლობისათვის გამოეყო 0,4 ჰა ნაკვეთი ... ქუჩაზე. საქმეში წარმოდგენილი იყო სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და უნგრეთის რესპუბლიკის მოქალაქე ბ. მ-კოს შორის 1995 წლის 12 ოქტომბერს დადებული #68 ხელშეკრულება, რომლითაც ბ. მ-კომ 133978,80 აშშ დოლარად აუქციონის წესით შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #50ა-ში მდებარე უნივერსიტეტის «ქუთაისის» ქონება, მათ შორის, 1752,90 კვ.მ შენობა, რაზეც 1995 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/57-«ა» მოწმობა. ამ მოწმობაში მიწის ფართად მითითებული იყო 1752,90 კვ.მ. 1998 წლის 9 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით ბ. მ-კომ პრივატიზებული ქონება -უნივერსიტეტი «ქუთაისის» აჩუქა კასატორ ა. წ-ელს. ამდენად, ... ქ. #50ა-ში მდებარე უნივერსიტეტის «ქუთაისის» შენობა იმჟამად წარმოადგენდა კასატორ ა. წ-ლის საკუთრებას და «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე, ასევე მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. წ-ლის მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ქვეშ მდებარე 1752,90 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, იყო კანონიერი.

რაც შეეხებოდა კასატორის მოთხოვნას ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოყოფილი მთლიანი 0,4 ჰა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნაწილში საჭირო იყო მტკიცებულებების დამატებითი გამოთხოვა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, რადგან საქმეში არსებული უნივერსიტეტის «ქუთაისის» გეგმის მიხედვით, ... გამზირის #50ა-ში მდებარე 4000 ჰა ნაკვეთზე, გარდა 1752,90 კვ.მ ფართობის უნივერსიტეტის შენობისა, განთავსებული იყო 1058 კვ.მ ოთხი სკვერი. ქ. ქუთაისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის შესაბამისი ცნობის მიხედვით, ... #50ა-ში არსებული გაზონები აყვანილი იყო ქ. ქუთაისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის ბალანსზე. მოსარჩელის მითითებით, უნივერსიტეტის შენობის პრივატიზების შემდეგ, რადგან მიწის საკითხი მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად უნდა გადაწყვეტილიყო, მიწის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით, გადაახდევინეს ... #50ა-ში მდებარე მთლიანი 4000 კვ.მ-ის ღირებულება -1400 ლარი, რის საფუძველზეც იგი ითხოვდა 4000 ჰა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაციას. «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, მხოლოდ საქართველოს მთავრობის ნებართვით იყო შესაძლებელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი მიწის ნაკვეთების განკარგვა: საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთები (მოედნები, ქუჩები, გასასვლელები, გზები, საწარმოები) და დასასვენებელი ადგილები (პარკები, ტყე-სკვერები, ხეივანები, დაცული ტერიტორიები). ამდენად, პარკები და სკვერები წარმოადგენდა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთებს, რომელთა კერძო საკუთრებაში გადაცემა, გამონაკლის შემთხვევაში, დასაშვებ იყო მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით. ამ თვალსაზრისით, სასამართლოს არ უმსჯელია. ამიტომ პრივატიზებული უნივერსიტეტის შენობის მიმდებარე ტერიტორიის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილშიც საქმე გამოსაკვლევი იყო და არსებითად ხელახლა განსახილველად უნდა დაბრუნებოდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კასატორი სასამართლოში აღძრული სარჩელით ასევე ითხოვდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-ში მდებარე 3003 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას, რაც არ დაკმაყოფილდა სასამართლოს მიერ. საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და უნგრეთის რესპუბლიკის მოქალაქე ბ. მ-კოს შორის 1995 წლის 13 დეკემბერს დადებული პრივატიზების შესახებ #132 ხელშეკრულებით მაცხო ბ.მ 72081,79 აშშ დოლარად შეიძინა ... ქუჩაზე მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი», რაზეც 1996 წლის 5 იანვარს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/116-«ა» მოწმობა, სადაც მითითებული იყო, რომ 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკითხი უნდა გადაწყვეტილიყო მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. ბ. მ-კომ 1996 წლის 26 ოქტომბრის ხელშეკრულებით მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი» აჩუქა ა. წ-ელს და ამდენად, კასატორი ა. წ-ელი საწარმო «წითელი ხიდის» მესაკუთრე იყო. საკასაციო სასამართლომ უნივერსიტეტის «ქუთაისის» ანალოგიურად მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე, ასევე მე-6

მუხლის პირველი პუნქტის გათვალისწინებით, უნდა გადაეწვიტა ა. წ-ლის საკუთრებაში არსებული საწარმო «წითელი ხიდის» მიერ დაკავებული 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კასატორის საკუთრებაში რეგისტრაციის საკითხი, ხოლო, რაც შეეხებოდა დანარჩენი მიწის ნაკვეთის, სულ 3003 კვ.მ, საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას, ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საჭირო იყო მტკიცებულებების გამოთხოვა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, რადგან უნივერსიტეტისგან განსხვავებით, საქმეში არც საწარმო «წითელი ხიდის» გეგმა იყო წარმოდგენილი და გაურკვეველი იყო, რომელ 3003 კვ.მ-ს ითხოვდა კასატორი და რის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილებულიყო ასევე შპს «ამირანის» საკასაციო საჩივარი, რომელიც განთავსებული იყო ... გამზირის #48-ში და რომელიც სასამართლოში აღძრული სარჩელით ითხოვდა მისასვლელი გზის სერვიტუტით დატვირთვას, რადგან ერთადერთი მისასვლელი გზა ჰქონდა უნივერსიტეტის მხრიდან. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არც შპს «ამირანის» სარჩელი დაკმაყოფილდა მისასვლელი გზის სერვიტუტით დატვირთვის შესახებ, რაც უნდა გაუქმებულიყო და ხელახლა უნდა განეხილა სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, რადგან შპს «ამირანი» ითხოვდა სერვიტუტით იმ მიწის ნაკვეთის დატვირთვას, რომლის საკუთრებაში რეგისტრაციასაც ითხოვდა ა. წ-ელი, სერვიტუტის საკითხი უნდა გადაწყვეტილიყო ა. წ-ლის სარჩელის გადაწყვეტასთან ერთად და იმ ეტაპზე შპს «ამირანის» სარჩელის ნაწილში საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება სამართლებრივად შეუძლებელი იყო.

ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. წ-ლისა და შპს «ამირანის» საკასაციო საჩივრები საფუძვლიანი იყო. შესაბამისად, საჭირო იყო საქმეზე დამატებითი მტკიცებულებების გამოთხოვა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისის მთავრობისა და შპს «ამირანის» სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2003 წლის 18 ივნისის გადაწყვეტილება; ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ა. წ-ლის სახელზე გაეტარებინა რეგისტრაციაში ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-ში მდებარე მუნიციპალურ საწარმო «წითელ ხიდზე» დამაგრებული მიწის ნაკვეთი, ფართით 1146,10 კვ.მ და ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე არასაცხოვრებელ ფართზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი -1752,90 კვ.მ, ხოლო დანარჩენი ფართის რეგისტრაციაზე მას უარი ეთქვა უსაფუძვლოების გამო; შპს «ამირანის» სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ქ. ქუთაისში, ... #48ა-ში მდებარე შენობის ქვეშ არსებული 104,92 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში გატარება, ხოლო მისასვლელი გზის სერვიტუტით დატვირთვაზე შპს «ამირანს» უარი ეთქვა.

სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1968 წლის 17 აპრილის #244 გადაწყვეტილებით ვაჭრობის სამმართველოს უნივერსიტეტის მშენებლობისათვის ... ქუჩაზე გამოეყო 0,4 ჰა. 1995 წლის 12 ოქტომბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, აუქციონის წესით, ბ. მ-კომ 133978,8 აშშ დოლარად შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #50ა-ში მდებარე უნივერსიტეტის «ქუთაისის» ქონება, მათ შორის, 1752,9 კვ.მ-ის შენობა, რაზეც 1995 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/57-»ა» მოწმობა. ამ მოწმობაში მიწის ფართად მიეთითა -1752,9 კვ.მ. 1998 წლის ჩუქების ხელშეკრულებით მ-კომ ბ.მ პრივატიზებული ქონება -უნივერსიტეტის «ქუთაისის» აჩუქა ა. წ-ელს. ამდენად, ქ. ქუთაისში, ... ქ. #50ა-ში მდებარე უნივერსიტეტის «ქუთაისის» შენობა იმჟამად წარმოადგენდა ა. წ-ლის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეებსა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები. მიწათსარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს ა. წ-ლისათვის მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენდა უნივერსიტეტის «ქუთაისის» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომელშიც მიწის ფართი მითითებული იყო -1752,9 კვ.მ. მითითებული კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტით, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ, სახელმწიფო ქონების პრივატიზაცია ხდებოდა მიწის იმ ნაკვეთთან ერთად, რომელზეც ის არსებული წესით იყო დამაგრებული.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. წ-ლის მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ქვეშ მდებარე 1752,9 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ, იყო კანონიერი, ხოლო დანარჩენი 2247,1 ჰა მიწის დაკანონების მოთხოვნა სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რადგან უნივერსიტეტის «ქუთაისის» გეგმის მიხედვით, ქ. ქუთაისში, ... ქ. #50ა-ში მდებარე 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, გარდა 1752,9 კვ.მ უნივერსიტეტის შენობისა, განთავსებული იყო ოთხი სკვერი 1058 კვ.მ-ზე. ქუთაისის კეთილმოწყობის სამსახურის ცნობით, ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში



არსებული გაზონი აყვანილი იყო ქალაქის კეთილმოწყობის სამსახურის ბალანსზე. იმავე 4000 კვ.მ ფართში შედიოდა შპს «ამირანის» კუთვნილი შენობის მიერ დაკავებული მიწის ფართი, რომლის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციასაც ითხოვდა შპს «ამირანი».

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტით, საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთისა და დასასვენებელი ადგილების განკარგვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ საქართველოს მთავრობის ნებართვით. ვინაიდან ა. წ-ლის მიერ ქ. ქუთაისში, ... ქ. #50ა-ში მდებარე უნივერსალ «ქუთაისის» ირგვლივ არსებული სკვერი წარმოადგენდა საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთს, მისი კერძო საკუთრებაში გადაცემა დასაშვები იყო მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა. კანონის აღნიშნულ მოთხოვნას ვერ შეეცვლიდა ის გარემოება, რომ ა. წ-ელს უნივერსალის შენობის პრივატიზაციის დროს, მიწის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით, გადაახდევინეს ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე 4000 კვ.მ მიწის მთლიანი ღირებულება -1400 ლარი. აღნიშნული საფუძველით მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა კანონმდებლობით გათვალისწინებული არ იყო, მით უმეტეს, რომ უნივერსალ «ქუთაისის» პრივატიზაცია განხორციელდა 1995 წელს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვასთან დაკავშირებით შესაბამისი ნორმატიული აქტები კი ძალაში იყო 1998 წლის 28 ოქტომბრიდან.

სააპელაციო სასამართლომ ა. წ-ლის მეორე მოთხოვნასთან დაკავშირებით, მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მისი დაკმაყოფილების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და უნგრეთის მოქალაქე მაცხო ბ.ს შორის 1995 წლის 13 დეკემბერს დადებული პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ბ. მ-კომ შეიძინა ... ქუჩაზე მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი», რაზეც 1996 წლის 5 იანვარს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/116-«ა» მოწმობა, სადაც მითითებული იყო, რომ 1146,1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკითხი უნდა გადაწყვეტილიყო მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. მაცხო ბ.მ 1996 წლის 26 ოქტომბრის ხელშეკრულებით მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი» აჩუქა ა. წ-ელს და ეს უკანასკნელი გახდა საწარმო «წითელი ხიდის» მესაკუთრე. საწარმო «წითელი ხიდი» დამაგრებული მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 1146,1 კვ.მ-ს, რაც მითითებული იყო ობიექტის საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში და რაც წარმოადგენდა აღნიშნული ფართის მიწის ნაკვეთის ა. წ-ლის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს. 3003 კვ.მ-ის ოდენობით მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ა. წ-ელს არ გააჩნდა, რის გამოც მისი მოთხოვნა დანარჩენ ნაწილში იყო უსაფუძველო.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, შპს «ამირანის» მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებული შენობის ქვეშ მდებარე 104,92 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესახებ საფუძველიანი იყო, რადგან ... ქ. #48-ში მდებარე უნივერსალ «ქუთაისის» გვერდით, ქუთაისის პრეფექტის 1991 წლის 13 ნოემბრის #532 განკარგულების საფუძველზე, სათანადო პროექტით აშენდა შენობა, რომელიც 1997 წლის 1 აპრილიდან შპს «ამირანის» საკუთრება იყო და იგი განთავსებული იყო 104,92 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. 2000 წელს მოხდა ამ შენობის გადაპროექტება და მისასვლელი გზა მოეწყო ... გამზირის მხრიდან არსებული სკვერის გავლით. ეს შენობა მიღებული იყო ექსპლუატაციაში 1995 წლის 25 იანვარს და მისი საერთო ფართი შეადგენდა 104,92 კვ.მ-ს.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა 104,92 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შპს «ამირანის» სახელზე რეგისტრაციის საფუძველი, რადგან 1998 წლის 28 ოქტომბრამდე, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მას მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდა გამოყოფილი აღნიშნული მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა შპს «ამირანის» მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის შესახებ და მიუთითა, რომ შპს «ამირანს» არ წარმოუდგენია მტკიცებულება სერვიტუტის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის შესახებ, ამასთან, არ მიუთითებია საზღაურის ოდენობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, კონკრეტული პირობების შეთავაზების შემთხვევაში, ქ. ქუთაისის მთავრობა შესაძლოა დათანხმებულიყო სერვიტუტზე, რადგან ქ. ქუთაისის მთავრობის წარმომადგენლის განმარტებით, შპს «ამირანს» სერვიტუტზე შეთანხმების მოთხოვნით არ მიუმართავს მათთვის. უდავო იყო, რომ შპს «ამირანი» შეუზღუდავად სარგებლობდა შენობასთან მისასვლელი გზით, რასაც ადასტურებდა თვით შპს «ამირანის» წარმომადგენელი, მაგრამ მისასვლელს არ გააჩნდა გზის გარეგნული იერსახე, რის გამოც იგი ითხოვდა მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვას, რათა კეთილმოეწყო იგი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ ეტაპზე მოთხოვნის უარყოფა არ ართმევდა შპს «ამირანს» გზით სარგებლობის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. წ-ლის წარმომადგენელმა ქ. კ-მემ და მოითხოვა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-ში მდებარე ყოფილ მუნიციპალურ საწარმო «წითელი ხიდი» 3003 კვ.მ და ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე უნივერსალ «ქუთაისზე» 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დამაგრების ფაქტის დადასტურებულად ცნობა ობიექტა პრივატიზაციის მომენტისათვის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალებულია ა. წ-

ლის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაში გატარების თაობაზე ... #50ა-ში მდებარე უნივერსიტეტის «ქუთაისზე» დამაგრებული 4000 კვ.მ და ... ქ. #9-ში მდებარე მუნიციპალურ საწარმო «წითელ ხიდზე» დამაგრებული 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა ა. წ-ლის კუთვნილ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების დადასტურებაზე, რაც მას სადავოდ არ გაუხდია. ასევე უდავოდ იყო, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის თანახმად, ა. წ-ელს საკუთრების უფლება მიენიჭებოდა იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მიწათსარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ექნებოდა გამოყოფილი. არ არის სადავო, რომ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობებში დაფიქსირებულია ნაკლები ფართობის მიწის ნაკვეთი, ვიდრე იგი ითხოვს. სადავოა ის გარემოება, რომ უნდა გაცემულიყო და არ გაიცა დოკუმენტი იმ ოდენობის მიწის ფართობის სარგებლობაზე და მის ფლობაზე, რასაც კასატორი ითხოვს.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქუთაისის მშრომელთა დეპუტატების საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1968 წლის 17 აპრილის #244 გადაწყვეტილებით ვაჭრობის სამმართველოს უნივერსიტეტის მშენებლობისათვის ... ქუჩაზე გამოეყო 0,4 ჰა ნაკვეთი. ამდენად, დადასტურებულია, რომ უნივერსიტეტის «ქუთაისზე» პრივატიზაციამდე დამაგრებული იყო 0,4 ჰა მიწის ნაკვეთი.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადასტურებულად, რომ სადავო 4000 კვ.მ მიწაზე, გარდა უნივერსიტეტის შენობისა, განთავსებული იყო 1058 კვ.მ ფართობის ოთხი სკვერი, რომელიც ქუთაისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის ცნობით აყვანილი იყო ქალაქის კეთილმოწყობის სამსახურის ბალანსზე. საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულებები, რომელთა თანახმად, ქ. ქუთაისის მთავრობის მოსაზრებით, ობიექტის საპრივატიზებოდ გატანისას მას ჩამოსცილდა დამაგრებული მიწის ნაკვეთის სკვერების ნაწილი და საპრივატიზებოდ გატანილ იქნა შენობა 1752 კვ.მ მიწით. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რითაც არ შესრულდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 24 თებერვლის განჩინებაში ასახული მითითებები. კასატორის მითითებით, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე პარკის არსებობას.

კასატორის განმარტებით, ფაქტობრივად, შეუძლებელია სადავო მიწის დაყოფა, რადგან სახანძრო დანიშნულების მიწისქვეშა ავზი მდებარეობს სწორედ სადავო მიწის ნაწილზე. ამგვარი სტრატეგიული დანიშნულების ქონება არ შეიძლება სხვა მესაკუთრის ტერიტორიაზე იყოს განთავსებული. აღნიშნული ავზის ღირებულება გადახდილ იქნა ქონების პრივატიზაციისას და შევიდა საპრივატიზაციო ქონების ნუსხაში.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტი და სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლი.

კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, რომ სადავო ტერიტორიაზე განთავსებულია საქალაქო მნიშვნელობის სკვერი. ხსენებული ტერიტორია საქალაქო საბჭოს აღმასკომის მიერ გამოყოფილ იქნა არა ქალაქის და ზოგადად მოსახლეობის, არამედ უნივერსიტეტის «ქუთაისის» მშენებლობისათვის და იგი მთლიანად ეკუთვნოდა ამ ობიექტს და არა ქალაქს. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე სკვერი არ არის, საქმეში წარმოდგენილია უნივერსიტეტის «ქუთაისის» ხარჯთაღრიცხვის მასალები, სადაც მითითებულია არა სკვერი, არამედ -გამწვანება. ამდენად, კასატორს უსაფუძვლოდ მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა აღნიშნულ ტერიტორიაზე სკვერის არსებობის შესახებ და მოქმედი კანონმდებლობით, მისი გასხვისებისათვის მთავრობის სპეციალური ნებართვაა საჭირო.

ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა მიღებული, რადგან სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი და არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით ა. წ-ლის წარმომადგენელ ქ. კ-მის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა განსახილველად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2005 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით ა. წ-ლის წარმომადგენელ ქ. კ-მის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და მოცემული საქმის წარმოება შეჩერდა 1995 წლის 13 დეკემბრისა და 13 ოქტომბრის #48/116-«ა» და #48/50-«ა» საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობებში ცვლილებების შეტანის თაობაზე ა. წ-ლის წარმომადგენელ ქ. კ-მის სარჩელზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 18 თებერვლის განჩინებით ა. წ-ლის წარმომადგენელ ქ. კ-მის საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება განახლდა და საკასაციო საჩივრის განხილვა დაიწყო 2008 წლის 18 მარტს, 12.00 საათზე. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 283-ე მუხლის შესაბამისად საქმის წარმოების განახლების საფუძველი. ქ. ქუთაისის მერიის შუამდგომლობა საფუძვლიანი იყო, რადგან შუამდგომლობის ავტორის მიერ წარმოდგენილი საკასაციო სასამართლოს 2007 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დგინდებოდა, რომ ადმინისტრაციულ საქმეზე (ა. წ-ლის სარჩელის გამო ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს მიმართ, #48/116-«ა» და #48/50-«ა» საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობებში ცვლილებების შეტანის შესახებ) სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში იყო შესული სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე მუხლის თანახმად, კერძოდ, საკასაციო სასამართლოს 2007 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ა. წ-ლის წარმომადგენლის -გ. ზ-შვილის საკასაციო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებაზე დაუშვებლად იქნა ცნობილი, ხოლო ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით ა. წ-ლის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; ქ. ქუთაისის მთავრობისა და ქუთაისის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება 2864 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. წ-ლის ფლობის დადასტურების ნაწილში; ა. წ-ლის წარმომადგენლების სარჩელი ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9/7-ში მდებარე საწარმო «წითელი ხიდის» 2864 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. წ-ლის მიერ მფლობელობის დადასტურებისა და საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობებში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის შესახებ არ დაკმაყოფილდა; ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2006 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ა. წ-ლის მიერ მფლობელობის დადასტურებაზე უარის თქმის ნაწილში დარჩა უცვლელად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1995 წლის 12 ოქტომბრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის #68 ხელშეკრულებით, «სახელმწიფო ქონების აუქციონით გაყიდვის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 29 მაისის #612 დადგენილების შესაბამისად, უნგრეთის მოქალაქის -ბ. მ-კოს მინდობილობით თ. ზ-მემ აუქციონის წესით შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე უნივერსალ «ქუთაისის» შენობა 133978,8 აშშ დოლარად. ამ ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო, მიწით სარგებლობის საკითხი გადაწყვიტა საქართველოს რესპუბლიკაში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს მიერ 1995 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/50-«ა» მოწმობა. 1995 წლის 13 დეკემბრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის #132 ხელშეკრულებით, უნგრეთის მოქალაქე ბ. მ-კოს მინდობილობით თ. ზ-მემ აუქციონის წესით შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი» 72081,99 აშშ დოლარად. 1996 წლის 5 იანვარს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს მიერ ბ. მ-კოს სახელზე გაიცა #48/116-«ა» საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. 1995 წლის 13 დეკემბრის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მყიდველი ვალდებულია, მიწით სარგებლობის საკითხი გადაწყვიტოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ქუთაისის სანოტარო ბიუროს მიერ 1998 წლის 9 დეკემბერს დამოწმებული ჩუქების ხელშეკრულებით, ბ. მ-კოს რწმუნებით, გ. მ-მემ ბ. მ-კოს კუთვნილი შენობა, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში, აჩუქა ა. წ-ელს. 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებით, ბ. მ-კოს რწმუნებით, თ. ზ-მემ ა. წ-ელს აჩუქა არასაცხოვრებელი ფართი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. #9-ში -მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდი». საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2003 წლის 14 თებერვლის გადაწყვეტილებით გაუქმდა ქუთაისის საოლქო სასამართლოს სამოქალაქო და სამეწარმეო საქმეთა კოლეგიის 2002 წლის 7 მაისის გადაწყვეტილება 1998 წლის 9 დეკემბრის და 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებების გაუქმებისა და ქონების დაბრუნების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით ბ. მ-კოს სარჩელი ჩუქების ხელშეკრულებების გაუქმებისა და ქონების დაბრუნების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ კასატორი ა. წ-ელი სასამართლოში აღძრული სარჩელით «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის საფუძველზე, მოითხოვს სადავო 4000 კვ.მ და 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთების მის საკუთრებად რეგისტრაციას და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით უდავოდ დადგენილია, რომ ბ. მ-კოს მიერ ქ. ქუთაისში, ... #50ა-სა და ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე ობიექტების შეძენისას 4000 კვ.მ და 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთები მთლიანად იყო სახელმწიფო საკუთრებაში და კერძო სამართლის პირებს მასზე მხოლოდ სარგებლობის უფლება შეიძლებოდა გადასცემოდათ. ასევე უდავოა, რომ ა. წ-ლისათვის დასახელებული ობიექტების ჩუქების ხელშეკრულებები კანონიერია და

მათი ძალაში ყოფნა დადასტურებულია საკასაციო სასამართლოს 2007 წლის 15 ნოემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ შემთხვევაში, მთავარია იმის გარკვევა, გაჰყვა თუ არა ზემოთ მითითებულ პრივატიზებულ მუნიციპალურ საწარმოებს მათი პრივატიზებისას სადავო 4000 კვ.მ და 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთები სარგებლობაში, რაც ექვემდებარება შესაბამისი მტკიცებულებებით დადასტურებას. საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორის მოსაზრებას, რომ დასახელებული ობიექტების 1995 წელს განხორციელებული პრივატიზებისას მოხდა 1752 კვ.მ და 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა, რადგან აღნიშნულს არ ითვალისწინებდა იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობა და საგულისხმოა, რომ ჯერ კიდევ არ იყო მიღებული საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსიც.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო უნივერმად «ქუთაისის» პრივატიზაცია განხორციელდა 1995 წლის 12 ოქტომბერს, ხოლო ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» პრივატიზაცია -1995 წლის 13 დეკემბერს. ხსენებული ობიექტების პრივატიზებისას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემას საერთოდ არ ითვალისწინებდა იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა. შესაბამისად, მართალია, საპრივატიზებოდ გატანილ იქნა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო უნივერმად «ქუთაისისა» და ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» 1752 კვ.მ და 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არარსებობის გამო, ხსენებული 1752 კვ.მ და 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა, იურიდიულად, ვერ მოხდებოდა. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ საკანონმდებლო აქტები კი მიღებულ იქნა მოგვიანებით -ამ ობიექტების პრივატიზების განხორციელებიდან მხოლოდ რამოდენიმე წლის შემდეგ, კერძოდ, 1998 წლის 28 ოქტომბერს მიღებულ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონი, რომელიც ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე, ასევე 1998 წლის 28 ოქტომბერს იქნა მიღებული «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონი, რომელიც ასევე ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე, ხოლო 1997 წლის 26 ივნისს მიღებულ იქნა ახალი სამოქალაქო კოდექსი, რომელიც ამოქმედდა 1997 წლის 25 ნოემბრიდან. ამდენად, წინა წლების განმავლობაში პრივატიზებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე პირს საკუთრების უფლების დაკანონება შეეძლო მოეხდინა მხოლოდ აღნიშნული აქტების ამოქმედების შემდგომ, ანუ ფაქტობრივად, 1998 წლიდან.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება კასატორის მიერ კასაციის მიზეზად «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან გამოუყენებლობაზე მითითებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ «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 მუხლი შეეხებოდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭების წესს, ხოლო მე-4 მუხლი -მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების მინიჭებასა და მისი რეგისტრაციის წესს. საკასაციო სასამართლო კასატორის ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ ამ კანონის მე-3 მუხლი ვრცელდებოდა მხოლოდ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის დადასტურებულ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მინიჭებაზე. ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შეიძლება თქმოდეს უარი, თუ არსებულ დოკუმენტში დაფიქსირებული სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრება იყო. რაც შეეხება სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლს, აღნიშნული მუხლი ითვალისწინებს ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. ამ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს. ამასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 1514-ე მუხლის (უძრავი ნივთების რეგისტრაცია გარდამავალ პერიოდში) მიხედვით, საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება უნდა მომხდარიყო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული

მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე, ამასთან, მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, მიწაზე უფლებრივ რეგისტრაციას წარმოადგენდა მიწის რეგისტრაცია შესაბამის საჯარო რეესტრის სამსახურში. 1997 წლის 25 ნოემბრამდე საქართველოში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის რეგისტრაცია ხდებოდა ცალ-ცალკე, ანუ საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე მიწა შეიძლებოდა ყოფილიყო ერთი პირის, ხოლო შენობა, რომელზეც იგი იყო განთავსებული, სხვა პირის საკუთრებაში. 1997 წლის 25 ნოემბრიდან კი, როდესაც ამოქმედდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მიწა და შენობა ერთმანეთისაგან განუყოფელი გახდა, ანუ მითითებული დროიდან მიწისა და მასზე განთავსებული შენობის საკუთრებაში გადაცემა ხდება ერთდროულად.

ზემოაღნიშნული განმარტებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო უნივერმალ «ქუთაისისა» და ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» 1995 წელს განხორციელებული პრივატიზაციის შედეგად, ხსენებული მუნიციპალური საწარმოების შენობები სწორედ საკუთრების უფლებით გადაეცა ერთ პირს - უნგრეთის მოქალაქე ბ. მ-კოს, ხოლო ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც შემდგომ დაუმაგრდა 1995 წლის 13 ოქტომბერსა და 1996 წლის 5 იანვარს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი #48/50-«ა» და #48/116-«ა» მოწმობებით, კერძოდ, 1752 კვ.მ და 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, მას გადაეცა სარგებლობის უფლებით და იმავდროულად, დასახელებული მიწის ნაკვეთები დარჩა მეორე პირის - სახელმწიფოს საკუთრებაში.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში 1995 წელს განხორციელდა მუნიციპალური, ანუ სახაზინო საწარმოების -ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო უნივერმალ «ქუთაისისა» და ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» პრივატიზაცია. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით მიუთითებს, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდებოდა სახაზინო საწარმოების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე. ამდენად, ხსენებული კანონი პირდაპირ კრძალავდა ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახაზინო საწარმოების სარგებლობაში არსებული სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სახელმწიფო საკუთრებიდან გამოსვლას და მათზე კერძო საკუთრების უფლების ამა თუ იმ პირისათვის მინიჭებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის (რომელიც ამჟამად ძალადაკარგულია) მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებოდათ საქართველოს მოქალაქეებს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით ჰქონდათ გამოყოფილი, ხოლო ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ სახელმწიფო ქონების პრივატიზება ხდებოდა იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელზედაც ის არსებული წესით იყო დამაგრებული.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის ქუთაისის სამმართველოსა და უნგრეთის რესპუბლიკის მოქალაქე ბ. მ-კოს შორის 1995 წლის 12 ოქტომბერს დაიდო #68 ხელშეკრულება, რომლითაც ბ. მ-კომ 133978,80 აშშ დოლარად აუქციონის წესით შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე უნივერმალ «ქუთაისის» ქონება, მათ შორის, 1752,90 კვ.მ შენობა, რაზეც 1995 წლის 13 ოქტომბერს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი #48/57-«ა» მოწმობა. ამ მოწმობაში მიწის ფართად მითითებულია 1752,90 კვ.მ. 1998 წლის 9 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებით ბ. მ-კომ პრივატიზებული ქონება - უნივერმალ «ქუთაისი» აჩუქა კასატორ ა. წ-ელს. ამდენად, ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე უნივერმალ «ქუთაისის» შენობა ამჟამად წარმოადგენს კასატორ ა. წ-ლის საკუთრებას და «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე, ასევე მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის გათვალისწინებით, ა. წ-ლის მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ქვეშ მდებარე 1752,90 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, კანონიერია. ასევე კანონიერია ა. წ-ლის მოთხოვნა 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებით მისთვის გადაცემული არსაცხოვრებელი ფართის, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში - მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის», შესაბამისი 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს მიერ 1995 წლის 13 ოქტომბერს გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ #48/50-«ა» მოწმობაში მიწის ფართობად მითითებულია 1752,90 კვ.მ, ანუ 1995

წლის 12 ოქტომბრის სახელმწიფო ქონების ყიდვა-გაყიდვის #68 ხელშეკრულებაში აღნიშნულია მხოლოდ ხსენებული ფართობის მიწის ნაკვეთი. ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო უნივერსალ «ქუთაისის» ქონების მიღება-ჩაბარების აქტშიც მითითებულია შენობა და სხვა ქონება. ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე შენობის ბ. მ-კოს მიერ ა. წ-ლისათვის 1998 წლის 9 დეკემბრის ჩუქების ხელშეკრულებაშიც მითითებულია, რომ მთლიანი შენობა, არასაცხოვრებელი ფართი განლაგებულია მიწის გამოყოფის საბუთებით 1752,90 კვ.მ-ზე. გარდა ამისა, 1996 წლის 5 იანვარს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ქუთაისის სამმართველოს მიერ ბ. მ-კოს სახელზე გაცემულ საკუთრების დამადასტურებელ #48/116-«ა» მოწმობაშიც მიწის ფართობად მითითებულია 1146,10 კვ.მ. ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» ქონების მიღება-ჩაბარების აქტშიც მითითებულია მხოლოდ შენობასა და სხვა ქონებაზე. 1999 წლის 26 ოქტომბრის ჩუქების ხელშეკრულებაშიც ბ. მ-კოს მიერ ა. წ-ლისათვის არასაცხოვრებელი ფართის, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში -მუნიციპალური საწარმო «წითელი ხიდის» გადაცემის თაობაზე, მითითებულია 1146,10 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე. ამდენად, ხსენებულ ჩუქების ხელშეკრულებებშიც საერთოდ არ არის და ვერც იქნებოდა მოხსენიებული სადავო 4000 კვ.მ და 3003 კვ.მ მიწის ნაკვეთები, რომელთა საკუთრებაში გადაცემასაც მოითხოვს კასატორი. ამდენად, უდავოა, რომ ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში მდებარე 1752,90 კვ.მ და ქ. ქუთაისში, ... ქ. #7-ში მდებარე 1146,10 კვ.მ მიწის ნაკვეთები ბ. მ-კოს სარგებლობაში გადაეცა, რის შემდეგაც საკუთრებაში დაუმაგრდა კანონით დადგენილი წესით. შესაბამისად, ბ. მ-კოს დანარჩენი მიწა სარგებლობის უფლებით ვერ გადაეცემოდა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააკვეციო სასამართლოს მიერ იმ გარემოების დამტკიცებულად მიჩნევას, რომ სადავო 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, გარდა უნივერსალის შენობისა, განთავსებულია 1058 კვ.მ ოთხი სკვერი, რომელიც ქუთაისის მერიის კეთილმოწყობის სამსახურის ცნობით, აყვანილია ქალაქის კეთილმოწყობის სამსახურის ბალანსზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, მართალია, საქმეში წარმოდგენილია დოკუმენტი ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში, ა. წ-ლის საკუთრებაში არსებული შენობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე გაზონების შესახებ, მაგრამ აღნიშნული არ გამოდგება იმის მტკიცებულებად, რომ სადავო 4000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე არსებობს სკვერები. ამასთან დაკავშირებით, კასატორი ამტკიცებს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო მიწის ნაკვეთზე სკვერების არსებობას, რასაც იზიარებს საკასაციო სასამართლო.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას იმის თაობაზე, რომ იგი იხდიდა მიწის გადასახადს სადავო მიწის ნაკვეთებზე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არც ამ საფუძვლით შეიძლება მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემა იმჟამად მოქმედი კანონმდებლობით და იგი ვერ დაედება საფუძვლად ამ მიწის ნაკვეთებზე «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონის საფუძველზე ა. წ-ლისათვის საკუთრების უფლების მინიჭებას. საქმეში წარმოდგენილია მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, ასევე ქუთაისის საგადასახადო ინსპექციის 2003 წლის 21 მარტის მიმართვა ა. წ-ლისადმი იმის შესახებ, რომ მიწის მართვის სამმართველოს მიერ გადაცემული ინფორმაციით, მას გადასახდელად დაერიცხა 2002 წლის მიწის გადასახადი -1385 ლარი, მათ შორის, ქ. ქუთაისში, ... #50ა-ში (უნივერსალი) -700 ლარი (4000 კვ.მ) და ... ქ. #9/7-ში («წითელი ხიდი») -685 ლარი (3003 კვ.მ).

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 27 მაისის სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მისი სარჩელის სამართლებრივი საფუძველია არა ლეგალიზაციის შესახებ საქართველოს ახალი კანონმდებლობა, არამედ -«ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონი და მართალია, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» კანონის თანახმად, სახაზინო საწარმოებზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთების პრივატიზაცია არ დაიშვებოდა, მაგრამ იმ მომენტში, როდესაც კონკრეტული ქონების პრივატიზაცია განხორციელდა, მას სარგებლობაში გადაეცა მიწის ნაკვეთების სადავო ფართიც, თუმცა «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებისას იგი უკვე იყო ფიზიკური პირი და არა სახაზინო საწარმო.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონზე, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ა. წ-ელს არ მოუთხოვია სადავო მიწის ნაკვეთებზე მისი საკუთრების უფლების აღიარება «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს 2007 წლის 11 ივლისის კანონით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს აღნიშნული კანონთან მიმართებაში ა. წ-ლის საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობაზე.

საკასაციო სასამართლო, ამასთან, კრიტიკულად აფასებს ქ. ქუთაისის მერის 2007 წლის 28 ნოემბრის #1795 ბრძანებით შპს «იბერიის ვარსკვლავისათვის» პირდაპირი განკარგვის წესით, სადავო საკითხის სასამართლოს მიერ საბოლოოდ გადაწყვეტამდე, თვითმმართველი ერთეულის, ქ. ქუთაისის საკუთრებაში არსებული ქონების -... გამზირის #50-ის დასავლეთით მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემას აღნაგობის უფლებით, ამავე მერიასა და შპს «იბერიის ვარსკვლავს» შორის დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ იმსჯელებს ამ აქტის -ქ. ქუთაისის მერის 2007 წლის 28 ნოემბრის #1795 ბრძანების კანონიერებაზე, რადგან იგი სარჩელის საგანს არ წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, რის გამოც ხსენებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 53-ე, 372-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე, 243.2 მუხლებით და

#### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა. წ-ლის წარმომადგენლის -ქ. კ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2005 წლის 21 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **საკუთრება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე**

#### **განჩინება**

#3გ/ად-98-კ-01

24 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**ლ. მურუსიძე**

**მ. ცისკაძე**

**სარჩელის საგანი:** მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ნ. უ-ვამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ნ. ხ-მის მიმართ და სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლის შესაბამისად მოითხოვა თავისი კუთვნილი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის საზღვრის დადგენა (რომელიც უნდა ყოფილიყო 363 კვ.მ), რათა შეძლებოდა მისი გამოყენება დანიშნულებისამებრ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. ქუთაისში, ... ქ. #95-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა მის სახელზე. თავდაპირველად -1941 წლიდან მისი მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 272 კვ.მ-ს, ხოლო ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის შესაბამისი გადაწყვეტილებით შემოემატა 89 კვ.მ სახელმწიფო ფონდის მიწიდან, რის შემდეგაც ირიცხებოდა 363 კვ.მ და გადასახადებსაც ამ ფართობზე იხდიდა, მაგრამ მოპასუხე წლების მანძილზე ედავებოდა და არ აძლევდა საშუალებას, ფაქტობრივად დაუფლებოდა თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს - რამდენჯერაც სცადა მისი შემორაგვა, მოპასუხე შლიდა საზღვარს. აღნიშნულის გამო, მიწის ნაკვეთის სადავო ნაწილი იმ დრომდე შემოუღობავი იყო, არც თვითონ სარგებლობდა მოპასუხე მისით და არც მოსარჩელეს უთმობდა მას.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვისას ნ. უ-ვამ გაადიდა სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობა და დამატებით მოითხოვა ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ნ. უ-ვას ჩამოერთვა სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 1999 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა -გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც იმავე საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის #15.22.467 გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში შეტანილ იქნა ცვლილება: ძალაში დარჩა ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება ქ. ქუთაისში, ... ქ. #169, #171 და #173 სახლებში მცხოვრებ მოქალაქეებს შორის არსებული დავის შესახებ; გადაწყდა, რომ სამეზობლო ღობე ნ. ხ-ძესა და ნ. უ-ვას შორის მოწყობილიყო შემდეგნაირად: ქ. ქუთაისში, ... ქ. #95-ში მდებარე ნ. უ-ვას საცხოვრებელი სახლის ჩრდილო-დასავლეთის კუთხიდან ჩრდილოეთისაკენ საცხოვრებელი სახლის პერპენდიკულარულად (არსებული ჩიხის გასწვრივ) უნდა გადაზომილიყო 7,70 მეტრი, შეტეხვა მომხდარიყო აღმოსავლეთისაკენ, გადაზომილიყო 12,0 გრძივი მეტრი და აღნიშნული უნდა შეერთებულიყო საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეზე არსებულ ღია აივანთან, რის შემდეგაც ნ. უ-ვას მიწის ნაკვეთს უნდა შემატებოდა 89,0 კვ.მ.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ «... ქ. #168, #171 და #173 სახლებში მცხოვრებ მოქალაქეებს შორის არსებული დავის შესახებ» ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 მაისის #15.22.467 გადაწყვეტილებაში აღნიშნული იყო, რომ წლების მანძილზე მიმდინარეობდა მეზობლური დავა ... ქუჩის #168, #171 და #173 სახლებში მცხოვრებ ნ. უ-ვას, ნ. ხ-ძესა და დ. თ-ძეს შორის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის სასაზღვრო ზოლის დადგენის თაობაზე. ხსენებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო, რომ იმავე საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1968 წლის 21 სექტემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით ლ. უ-ვას გამოეყო სამოსახლო მიწის ნაკვეთი -300 კვ.მ, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის, ქ. ქუთაისში, ... ქ. #168-ში, ასევე დაუმტკიცდა პროექტიც, რომლის ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში მიწის ფართად მინიშნებული იყო 300 კვ.მ, ხოლო გენგეგმით შეადგენდა 272 კვ.მ-ს. 1969 წლის 5 მაისს ტექადრიცხვის მიერ ჩატარებული ინვენტარიზაციით ამ მისამართზე აღირიცხა საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი -272 კვ.მ. ... ქ. #171-ში საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი აღირიცხულ იქნა 1940 წლის 15 ივნისის ძირითადი ინვენტარიზაციისას, როგორც მიტაცებული, ნ. ხ-ძის სახელზე. ამ მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 1599 კვ.მ-ს. 1957 წლის მონაცემებით მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 1467 კვ.მ-ს. 1982 წლის 22 სექტემბრის მიმდინარე ინვენტარიზაციისას ხსენებული მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 1467 კვ.მ-ს. 1982 წლის 22 სექტემბრისათვის ქ. ქუთაისში, ... ქ. #173-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 515 კვ.მ-ს. ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნოდა დ. თ-ძეს. მეზობლებს შორის სადავო მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 89 კვ.მ-ს, რომლითაც სარგებლობდა დ. თ-ძე და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ნ. უ-ვას სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა დასავლეთის მხრიდან, ხოლო ნ. ხ-ძის მიწის ნაკვეთს -აღმოსავლეთის მხრიდან, ანუ სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ნ. ხ-ძისა და ნ. უ-ვას სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის. საკითხის განხილვის მომენტისათვის ნ. უ-ვას ფაქტობრივად ეკავა 293 კვ.მ, დ. თ-ძეს -525 კვ.მ, ხოლო ნ. ხ-ძეს -1327 კვ.მ მიწის ნაკვეთები.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ საკითხის განხილვის შემდეგ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა თავისი გადაწყვეტილებით ნ. უ-ვას სარგებლობაში გადასცა 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ნ. ხ-ძის საკარმიდამო ნაკვეთი განისაზღვრა 600 კვ.მ-ით, ხოლო დანარჩენი 727 კვ.მ ჩაირიცხა ქალაქის მიწის ფონდში. დ. თ-ძეს მიწის ნაკვეთის ფართი დარჩა -550 კვ.მ. ... ქუჩიდან სადავო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ ნ. ხ-ძის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი გზა (ჩიხი) ჩაირიცხა ქალაქის მიწის ფონდში და დარჩა საზოგადოებრივი დანიშნულებისათვის. იმავე აღმასკომის გადაწყვეტილებით, სამივე მოდავე მხარეს შორის სასაზღვრო ზოლის გამოიჯვნა დაევალა ხსენებული საქალაქო საბჭოს აღმასკომის არქიტექტურის განყოფილებას, ხოლო ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს - მიღებული გადაწყვეტილების მიხედვით, შეეტანა ცვლილება საარქივო მასალებში. საქართველოს მშენებლობის საქმეთა სახელმწიფო კომიტეტის თავმჯდომარის შესაბამის წერილში ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარისადმი მითითებული იყო, რომ უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნ. უ-ვას თხოვნა და მას შეეცებოდა სამოსახლო მიწის ნაკვეთი 400 კვ.მეტრამდე, მით უმეტეს, რომ სადავო ფართი, რომლის მიმატებასაც ითხოვდა ნ. უ-ვა, ქუთაისის ავტოქარხნის რაიონის აღმასკომის 1985 წლის 11 მაისის #11-33/343 გადაწყვეტილების შესაბამისად, არ მიეკუთვნებოდა არც დ. თ-ძეს და არც ნ. ხ-ძეს. ამის შემდეგ, 1987 წლის 30 მაისს ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა მიიღო #12.22.391 გადაწყვეტილება «საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის #15.22.467 გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში ცვლილების შეტანის შესახებ», რომელშიც აღნიშნული იყო, რომ ნ. ხ-ძე და მისი ოჯახის წევრები არ ეთანხმებოდნენ 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების იმ პუნქტს, რომლის მიხედვით, ნ. უ-ვას შეემატა მის სარგებლობაში არსებული 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული სადავო მიწის ნაკვეთი. მეზობლური დავის უკიდურესად გამწვავების გამო, საკითხი ადგილზე მისვლით განიხილა კომისიამ და მიიღო რეკომენდაცია ამ სადავო მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევისა და მასში საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტის -ელექტროსატრანსფორმატორო ჯიხურის ჩასადგმელად ფართის კომუნალური მეურნეობის განყოფილებისათვის გადაცემის შესახებ. ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომმა მიიღო გადაწყვეტილება სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ქალაქის მიწის ფონდში ჩაირიცხვისა და ამ ფართის კომუნალური მეურნეობის განყოფილების ელნაგებობათა სამმართველოსთვის გადაცემის თაობაზე ელექტროსატრანსფორმატორო ჯიხურის



ჩასადგმელად. ამ გადაწყვეტილებაში არ იყო აღნიშნული, რომ ტექნიკურიზაციის ბიუროს დაევალი მიღებული გადაწყვეტილების მიხედვით შეეტანა ცვლილება საარქივო მასალებში. აქედან გამომდინარე, ტექნიკურიზაციის მონაცემებით, სადავო მიწის ნაკვეთი იმ დროისთვისაც ირიცხებოდა მოსარჩელე ნ. უ-ვას სახელზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება მიღებული იყო ნაჩქარევად, მოუმზადებლად და ტენდენციურად, რადგან სასამართლოს მიერ არქივიდან გამოთხოვილ იქნა მასალები, რომელთა საფუძველზეც იქნა მიღებული აღნიშნული გადაწყვეტილება, მაგრამ ასეთი მასალები წარმოდგენილ ვერ იქნა მათი არარსებობის გამო. ნ. უ-ვასთვის მიწის ნაკვეთის ნაწილის ჩამორთმევისას დარღვეულ იქნა მიწის კოდექსით (1971 წლის რედაქცია) გათვალისწინებული წესები, რადგან ამ კანონით არ იყო გათვალისწინებული მოქალაქისათვის მასზე გაცემული მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევა იმ მოტივით, რომ რომელიმე მეზობელი არ ეთანხმებოდა მოქალაქისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფას. მართალია, ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომს ჰქონდა უფლება, სახელმწიფო საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, მაგრამ ამ შემთხვევაში მას უნდა ემოქმედა მიწის კოდექსის (1971 წლის რედაქცია) და «სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის თაობაზე შუამდგომლობათა აღმდგენის, განხილვისა და სარგებლობისათვის მათი გადაცემის წესის შესახებ დებულების» მოთხოვნათა სრული დაცვით, რაც არ მომხდარა. სს «ქელასიდან» მიღებული პასუხის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილებით გამოეყო ქუთაისის ელექტრონაგებობათა სამმართველოს ელექტროსადგურის ასაშენებლად, სს «ქელასს» არ დაუკავებია, არც იმჟამად ფლობდა, ჯიხური არ აშენებულა და იმ დროისათვის ხსენებული მიწის ნაკვეთი არ ესაჭიროებოდა, რადგან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთში ელექტროსადგურის სატრანსფორმატორო ჯიხურის აშენება აუცილებლობას არ წარმოადგენდა. ამდენად, დადგენილი იყო, რომ ელექტროსატრანსფორმატორო ჯიხურის აშენების მიზნით, ნ. უ-ვასთვის 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევა მოხდა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით – არ იყო დასაბუთებული იმ ადგილას ჯიხურის აშენების აუცილებლობა. ნ. უ-ვასთვის არც უცნობეობათ ამ მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევის შესახებ და იგი იხდითა გადასახადს ამ ფართის გათვალისწინებით, ვინაიდან აღნიშნული ფართი ტექნიკურიზაციის მონაცემებით, იმ დროისათვის ნ. უ-ვას სახელზე ირიცხებოდა, სს «ქელასს» კი ხსენებული მიწის ნაკვეთი არ ესაჭიროებოდა. ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, სასაზღვრო მიჯნა მხარეებს შორის უნდა აღმართულიყო ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 1999 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ხ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მოცემული საქმე არაერთხელ განიხილა სხვადასხვა ინსტანციის სასამართლომ.

ბოლოს, ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 26 მარტის განჩინებით ნ. ხ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 1999 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება; დაკმაყოფილდა ნ. უ-ვას სარჩელი; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილების ის ნაწილი, რომლითაც იმავე საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის #15.22.467 გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში შეტანილ იქნა ცვლილება; ძალაში დარჩა ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება ქ. ქუთაისში, ... ქ. #169, #171 და #173 სახლებში მცხოვრებ მოქალაქეებს შორის არსებული დავის შესახებ; ამავე განჩინებით დადგინდა, რომ სამეზობლო ღობე ნ. ხ-ძესა და ნ. უ-ვას შორის უნდა მოწყობილიყო შემდეგნაირად: ქ. ქუთაისში, ... ქ. #95-ში მდებარე, ნ. უ-ვას საცხოვრებელი სახლის ჩრდილო-დასავლეთის კუთხიდან ჩრდილოეთისაკენ საცხოვრებელი სახლის პერპენდიკულარულად (არსებული ჩიხის გასწვრივ) უნდა გადაზომილიყო 7,70 მეტრი, შეტეხვა უნდა მომხდარიყო აღმოსავლეთისაკენ, გადაზომილიყო 12,0 გრძივი მეტრი და აღნიშნული უნდა შეერთებულიყო საცხოვრებელი სახლის ჩრდილოეთ მხარეზე არსებულ ღია აივანთან, რის შემდეგაც მიწის ნაკვეთს უნდა შემატებოდა 89,0 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვეოდა, ნ. უ-ვამ აღძრა სარჩელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში, მოპასუხედ მიუთითა ნ. ხ-ძეზე და მოითხოვა კუთვნილ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლის თანახმად, საზღვრის დადგენა ისე, რომ მის სარგებლობაში დარჩენილიყო 363 კვ.მ მიწა. მართალია, თავიდან, 1986 წლამდე, უ-ვების ოჯახი ფლობდა 272 კვ.მ-ს, მაგრამ ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით, გაითვალისწინეს რა საქართველოს სსრ მშენებლობის საქმეთა სახელმწიფო კომიტეტის 1986 წლის 23 აპრილის რეკომენდაცია, მოქალაქე უ-ვას შეემატა მისი კუთვნილი ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული 89 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოპასუხე ნ. ხ-ძეს ამავე გადაწყვეტილებით სარგებლობაში დარჩა 60 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, დანარჩენი 727 კვ.მ კი ჩაირიცხა ქალაქის მიწის ფონდში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით იმავე საქალაქო საბჭოს აღმასკომის არქიტექტურულ-დაგეგმარებით განყოფილებას დაევალი მოდავე მხარეთა შორის სასაზღვრო ზოლის გამიჯვნა. იმ პერიოდიდან მოყოლებული ადმინისტრაციული აქტით (ქუთაისის საქალაქო

საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის შესაბამისი გადაწყვეტილებით) უფლებრივად აღჭურვილი მოსარჩელე ცდილობდა იმავე აღმასკომის გადაწყვეტილების სისრულეში მოყვანას. ამ კატეგორიის დავები არ იყო სასამართლო უწყების განსჯადი 1997 წლამდე და ამიტომ მოსარჩელე უფლების დასაცავად ადმინისტრაციულ ორგანოებს მიმართავდა, რასაც ადასტურებდა როგორც საქმეში არსებული მასალები, ისე, თავად აპელანტიც. როგორც საქმის მასალებიდან ირკვეოდა, 1987 წლის მაისში ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში შევიდა ცვლილება –სადავო მიწის ნაკვეთი –89,0 კვ.მ ჩამოერთვა ნ. უ-ვას, ჩაირიცხა ქალაქის მიწის ფონდში და გამოეყო საქალაქო საბჭოს აღმასკომის კომუნალური მეურნეობის განყოფილებას, ელნაგებობათა სამმართველოს ელექტროსატრანსფორმატორო ჯიხურის ჩასადგმელად.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის მოსაზრება იმასთან დკავშირებით, რომ ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის შესაბამისი გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ იმთავითვე იცოდა ნ. უ-ვამ, რის გამოც ხსენებული გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით მისი სარჩელი იყო ხანდაზმული. პირველი ინსტანციის სასამართლოს შესაბამისი სხდომის ოქმიდან ირკვეოდა, რომ ნ. უ-ვამ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე შეიტყო აღნიშნული გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ და სწორედ ამასთან დაკავშირებით, გაადიდა თავისი სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობა. ასევე კანონიერ საფუძველს იყო მოკლებული საქმეში მოპასუხედ ჩაბმული ქ. ქუთაისის მერიის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ იგი არ იყო ვალდებული, მხარისათვის –ნ. უ-ვასთვის ეცნობებინა ამ გადაწყვეტილების (1987 წლის გადაწყვეტილების) არსებობის შესახებ, რადგან მას არც ერთი კანონი, დებულება ან ინსტრუქცია არ ავალდებულებდა, რომ ნ. უ-ვას სცოდნოდა იმავე 1987 წლის გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ, ასევე, ქ. ქუთაისის მერია არ იყო ვალდებული, ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარედგინა სასამართლოსთვის.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი მოპასუხეს ეკისრებოდა. კანონმდებლის ხსენებული იმპერატიული ნებიდან გამომდინარე, სწორედ მოპასუხეებს –ქ. ქუთაისის მერიასა და ნ. ხ-მეს ავალდებულებდა კანონი, წარმოედგინათ მტკიცებულება იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ იმავე აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ მოსარჩელე ნ. უ-ვასთვის იმთავითვე იყო ცნობილი, ხოლო მან არ გაასაჩივრა აღნიშნული გადაწყვეტილება, რაც მის იმჟამინდელ სასარჩელო მოთხოვნას ხანდაზმულს ხდიდა. ამგვარი მტკიცებულებების წარმოდგენა მოპასუხეებმა ვერ შეძლეს. აქედან გამომდინარე, მათი პოზიცია ნ. უ-ვას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა და მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით სასამართლოს უნდა წარდგენოდა შესაბამისად ამ აქტის გაცნობიდან ექვსი თვის ვადაში. ნ. უ-ვამ, შეიტყო რა მისი უფლების დამრღვევი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის –აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ (პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე), იქვე გაზარდა სასარჩელო მოთხოვნების ოდენობა ამ აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. აქედან გამომდინარე, ნ. უ-ვას გაზრდილი სასარჩელო მოთხოვნა – ადმინისტრაციული აქტის –1987 წლის 30 ივნისის აღმასკომის გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით, ხანდაზმულად ვერ ჩაითვლებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალების მიხედვით, დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 1993 წლიდან 383 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქუთაისის ტექნიკურში მოსარჩელის სახელზე ირიცხებოდა. ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექპასპორტის მიხედვით, ნ. უ-ვას კუთვნილი მიწის ფართობი იყო 363 კვ.მ და გადასახადსაც იგი შესაბამისად ამ ფართობზე იხდიდა. დადგენილი იყო, რომ აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილების შესახებ ზემოხსენებული ადმინისტრაციული ორგანოებისთვისაც არაფერი იყო ცნობილი, რადგან არსად, არც ერთ ოფიციალურ, კომპეტენტურ დაწესებულებაში 1987 წლის გადაწყვეტილების სამართლებრივი ასახვა არ მომხდარა. მართალია, სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე დაკითხულმა ტექნიკურს წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ ტექნიკურში გასატარებლად ქ. ქუთაისის მერიისაგან წარმოდგენილი იყო აღმასკომის 1986 წლის, ისე 1987 წლის გადაწყვეტილებები. მისთვის გაუგებარი იყო, თუ რატომ არ მოხდა აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილების რეგისტრირება. ტექნიკურს წარმომადგენლის მიერ სასამართლოსათვის მიცემული ჩვენებები იმდენად ურთიერთგამომრიცხავი მონაცემების შემცველი იყო, რომ ისინი სარწმუნო მტკიცებად ვერ იქნებოდა მიღებული და გაზიარებული. აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილებით, ნ. უ-ვასთვის ჩამორთმეული მიწის ნაკვეთი ქალაქის მიწის ფონდში ჩაირიცხა და სს «ქელასს» ელექტრო-სატრანსფორმატორო ჯიხურის მშენებლობისათვის გამოეყო, რომლის დირექტორის განმარტებითაც, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი სს «ქელასს» არ ესაჭიროებოდა, ვინაიდან აღნიშნულ მიწის ნაკვეთში სატრანსფორმატორო ჯიხურის მშენებლობა აუცილებლობას არ წარმოადგენდა. აღმასკომის ამგვარი გადაწყვეტილება, ანუ სს «ქელასისათვის» მიწის გამოყოფა სამართლებრივად არსად, არც ერთ ოფიციალურ ორგანოში არ რეგისტრირებულა, არც ერთ დოკუმენტში არ ასახულა და ერთადერთ ოფიციალურ მონაცემად სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელის ვინაობის შესახებ ტექნიკურში ნ. უ-ვას სახელზე გაკეთებული ჩანაწერი რჩებოდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ, მართალია, როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში (ანუ, როგორც აღმასკომის 1986 წლის, ისე 1987 წლის გადაწყვეტილებებით) სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ კვლავ სახელმწიფო რჩებოდა და მან (კონკრეტულ შემთხვევაში, ქ. ქუთაისის მერიამ) მხოლოდ სარგებლობისათვის გამოუყო სადავო ფართი ჯერ ნ. უ-ვას, შემდგომში კი სს «ქელასს», მაგრამ ამგვარი გადაწყვეტილების მისაღებად მიწის მესაკუთრის უფლებები განუსაზღვრელი არ იყო და მას კანონი მკაცრად არეგულირებდა, კერძოდ, 1986-1987 წლებში (როცა სადავო გადაწყვეტილებები იქნა მიღებული) მოქალაქეთა მიწით სარგებლობის უფლებას საქართველოს სსრ მიწის კოდექსი არეგულირებდა, კონკრეტულად კი, ამ კოდექსის 38-ე მუხლი. აღნიშნულ მუხლში კანონმდებელი აკეთებდა ჩამონათვალს, თუ როდის შეიძლებოდა შემწყდარიყო მოქალაქეთა უფლება, ესარგებლათ მათთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთით მთლიანად ან ნაწილობრივ. ნ. უ-ვასთვის აღმასკომის 1986 წლის გადაწყვეტილებით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევა აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილებით გამოწვეული იყო იმ მიზეზით, რომ ნ. ხ-ძე და მისი ოჯახის წევრები არ ეთანხმებოდნენ აღმასკომის 1986 წლის გადაწყვეტილებას, რამაც მეზობლური დავის უკიდურესად გამწვავება გამოიწვია. მსგავს მიზეზს კი მიწათსარგებლობის შეწყვეტის საფუძვლად ხსენებული მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის ჩამონათვალში კანონმდებელი არ ითვალისწინებდა. სწორედ აღნიშნულის გამო, ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება კანონიერ საფუძველს იყო მოკლებული. იმავე აღმასკომს არ გააჩნდა არავითარი კანონიერი საფუძველი, რათა შეეწყვიტა ნ. უ-ვასთვის ერთხელ უკვე მიწიჭებული უფლება, ესარგებლა მისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთით (მიუხედავად იმისა, რომ ხსენებული აღმასკომი გამოყოფილი მიწის მესაკუთრედ რჩებოდა). სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლის თანახმად, ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლები იყო განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლებოდა ამ პირთა საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ზემოხსენებული აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებისა და ზემოაღნიშნული ნორმის მოთხოვნის თანახმად, ნ. უ-ვას კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთად უნდა ჩათვლილიყო, რომელზედაც 1997 წლის 25 ნოემბრიდან ნ. უ-ვამ საკუთრების უფლება მოიპოვა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს აღჭურავდა უფლებით, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრისგან მოეთხოვა მყარი სასაზღვრე მიჯნის აღმართვაში მონაწილეობის მიღება. ნ. უ-ვას სარჩელი, რომლითაც იგი სამოქალაქო კოდექსის სწორედ 181-ე მუხლის საფუძველზე ითხოვდა სასაზღვრე მიჯნის აღმართვას ნ. ხ-ძესთან ისე, რომ საზღვრის აქეთ მისი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ფართი, იმავე აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების თანახმად, დარჩენილიყო 363 კვ.მ, კანონშესაბამისი მოთხოვნა იყო. სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა მოპასუხეთა პოზიციას ამ დავის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ შესაბამისი კანონით მოწესრიგების შესახებ, რადგან აღნიშნული კანონი 1996 წელს შევიდა ძალაში და აქედან გამომდინარე, საკითხს იმის შესახებ, თუ რამდენად კანონიერად შეუწყდა ნ. უ-ვას 1987 წელს მიწათსარგებლობის უფლება, იმავე აღმასკომის შესაბამისი გადაწყვეტილებით გამოყოფილ მიწაზე, აღნიშნული კანონი ვერ მოაწესრიგებდა.

ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 26 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ხ-ძის წარმომადგენელმა ე. ხ-ძემ და მოითხოვა ხსენებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება იმ საფუძველით, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელი და კანონშესაბამოა, რადგან იგი იმ დრომდე იხდიდა სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გადასახადს. მართალია, არსებობს 1993 წელს ნ. უ-ვაზე ტექლრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული ტექნიკური პასპორტის ტიპური ფორმა #32, სადაც მიწის ნაკვეთის ექსპლუატაციის ამსახველი გრაფის იმ ნაწილში, რომელშიც უნდა ასახულიყო, თუ რა ფართობს ფლობდა ნ. უ-ვა, წერია 363 კვ.მ, მაგრამ აღნიშნული არის სიყალბე, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, იმ დროისათვის ნ. უ-ვა ფაქტობრივად ფლობდა 272 კვ.მ მიწას. აღნიშნულ დოკუმენტში არა მარტო ციფრი, არამედ შესაბამისად, ნახაზიც გაყალბებულია, ვინაიდან არათუ 1992 წელს, არამედ 1920 წლიდან და იმ დროისთვისაც სადავო 89,0 კვ.მ მიწას ფლობდა ნ. ხ-ძე. ამდენად, გაყალბებულია ტექლრიცხვის ბიუროს 1993 წლის აქტი, ვინაიდან მასში მითითებულია, რომ სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, ფაქტობრივად, თითქოსდა სარგებლობდა ნ. უ-ვა.

კასატორის მტკიცებით, ქუთაისის ტექლრიცხვის ბიუროს უფროსის 1999 წლის 29 ივლისის #1/113 პასუხიდან სასამართლოსადმი აშკარად ჩანს, რომ იმავე ტექლრიცხვის ბიუროსათვის ცნობილი იყო სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საქალაქო საჭოს აღმასკომის 1986 წლის და ასევე 1987 წლის შესაბამისი გადაწყვეტილებების შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აშკარაა, რომ 1993 წელს ნ. უ-ვაზე ტექლრიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული აქტი ყალბია, ვინაიდან არც დოკუმენტურად და არც ფაქტობრივად ნ. უ-ვა მასში მითითებულ 363 კვ.მ მიწას არ ფლობდა. სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნ. უ-ვასთვის 1986 წლის გადაწყვეტილებით სარგებლობის უფლებით გადაცემით, ქუთაისის საქალაქო საბჭოს მასზე არ დაუკარგავს საკუთრების უფლება და მან 1987 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით შეცვალა თავისივე გადაწყვეტილება და აღნიშნული ფართი -89,0 კვ.მ კომუნალური

მეურნეობის სამმართველოს ელექტროსატრანსფორმატორო ჯიხურის ჩასადგმელად გადასცა, რაც არ აღსრულებულა.

საკასაციო სასამართლოში საქმის ზეპირ განხილვამდე მოწინააღმდეგე მხარემ -ნ. უ-ვამ წარმოადგინა შესაგებელი, რომელშიც აღნიშნა, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დარჩენილიყო განუხილველად, რადგანაც იგი სასამართლოში შეტანილი იყო 2001 წლის 25 მაისს, ხოლო რწმუნებულ ე. ხ-ძის მამა - ნ. ხ-ძე გარდაიცვალა 2001 წლის 15 მაისს. მოწინააღმდეგე მხარემ წარმოადგინა ნ. ხ-ძის გარდაცვალების მოწმობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2001 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით შეჩერდა მოცემული საქმის წარმოება ნ. ხ-ძის უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოწინააღმდეგე მხარე ნ. უ-ვას შუამდგომლობა მოცემული საქმის განუხილველად დატოვების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებიდან ირკვეოდა, რომ კასატორი ნ. ხ-ძე გარდაიცვალა 2001 წლის 15 მაისს. საკასაციო საჩივრის სასამართლოში შეტანის დროს (2001 წლის 25 მაისი) ნ. ხ-ძე გარდაცვლილი იყო და აქედან გამომდინარე, არსებობდა წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების შეწყვეტის საფუძველი, რადგანაც სამოქალაქო კოდექსის 109-ე მუხლის «დ» ქვეპუნქტის თანახმად, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება ქარწყლდებოდა უფლებამოსილების გამცემი პირის გარდაცვალებით. მიუხედავად ამისა, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ შეიძლებოდა საქმე დარჩენილიყო განუხილველად, რადგანაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 92-ე მუხლის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობიდან ერთ-ერთი მხარის გასვლის შემთხვევაში (მოქალაქის გარდაცვალება), სასამართლო დაუშვებდა ამ მხარის შეცვლას უფლებამონაცვლით, უფლებამონაცვლეობა კი შესაძლებელი იყო პროცესის ყოველ სტადიაზე. იმავე კოდექსის 279-ე მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, სასამართლო ვალდებული იყო, შეეჩერებინა საქმის წარმოება მოქალაქის გარდაცვალებისას, თუ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა დასაშვებად თვლიდა უფლებამონაცვლეობას. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა დასაშვებად თვლიდა უფლებამონაცვლეობას და საქმის წარმოება უნდა შეჩერებულიყო აწ გარდაცვლილი ნ. ხ-ძის უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

საკასაციო სასამართლომ არაერთხელ სთხოვა ნ. უ-ვასა და მ. უ-ვას (ისევე, როგორც ამ საქმის სხვა მხარეებს), წარმოედგინათ მტკიცებულება ნ. ხ-ძის უფლებამონაცვლის დადგენის თაობაზე. 2007 წლის 28 სექტემბერს ნ. უ-ვას წარმომადგენელმა მ. უ-ვამ საკასაციო სასამართლოში წარმოადგინა საქმის წარმოების განახლების შესახებ განცხადება, რომელშიც აღნიშნა, რომ საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი აღარ არსებობდა, რადგან მოცემულ საკასაციო საჩივარზე 6 წლის განმავლობაში წარმოების შეჩერება განპირობებული იყო იმით, რომ ნ. ხ-ძის ქალიშვილი ე. ხ-ძე შეგნებულად აჭიანურებდა მამის დანაშთ ქონებაზე მემკვიდრეობის აღდგენის იურიდიულად გაფორმებას და სამკვიდრო მოწმობის მიღებას, რათა ამ საქმის დამთავრების შედეგად კანონიერ ძალაში არ შესულიყო გასაჩივრებული განჩინება. განმცხადებელმა მოითხოვა ნ. ხ-ძის უფლებამონაცვლედ მისი შვილის -ე. ხ-ძის ცნობა, რომელსაც ფაქტობრივი ფლობითა და მართვით მიღებული ჰქონდა სამკვიდრო უძრავ-მოძრავი ქონება. გარდა ამისა, 2007 წლის 17 ნოემბერს მ. და ნ. უ-ვების ადვოკატმა გ. გ-ძემ საკასაციო სასამართლოში წარმოადგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა საქმის წარმოების განახლება და იმავე განცხადებას დაურთო თვითმმართველი ქ. ქუთაისის მერიის «უქიმერიონის» ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 1 ნოემბრის #157 პასუხი მის წერილზე, ასევე, ლ. მ-ძისა და ე. გ-იანის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება იმის თაობაზე, რომ ნ. ხ-ძის დანაშთ სამკვიდრო ქონებას ფლობდნენ და განაგებდნენ მისი შვილები, მათ შორის, კასატორის უფლებამონაცვლე ე. ხ-ძე, რომელსაც ფაქტობრივი ფლობითა და მართვით ჰქონდა მიღებული სამკვიდრო უძრავ-მოძრავი ქონება. ქ. ქუთაისის მერიის «უქიმერიონის» ტერიტორიული ორგანოს 2007 წლის 1 ნოემბრის #157 პასუხშიც მითითებულია, რომ აწ გარდაცვლილი ნ. ხ-ძის დანაშთ ქონებას განაგებენ მისი შვილები და მათ შორის მითითებულია ე. ხ-ძეც. გარდა აღნიშნულისა, ქ. ქუთაისის ნოტარიუსმა დ. ხ-შვილმა საკასაციო სასამართლოს შესაბამის წერილზე პასუხად აცნობა, რომ ნ. ხ-ძის დანაშთ ქონებასთან დაკავშირებით, მისთვის არავის მიუმართავს, ხოლო მისთვის გადაგზავნილი მასალებიდან ირკვევა, რომ ე. ხ-ძეს სხვა პირებთან ერთად, ფაქტობრივი ფლობითა და მართვით მიღებული აქვს ნ. ხ-ძის დანაშთი სამკვიდრო ქონება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 1 მაისის განჩინებით ნ. ხ-ძის წარმომადგენელ ე. ხ-ძის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება; ნ. ხ-ძის შვილის -მისი წარმომადგენელის -ე. ხ-ძის საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა 2008 წლის 17 ივლისს, მხარეთა დასწრების გარეშე.

2008 წლის 19 ივნისს ე. ხ-ძემ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოადგინა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვითაც, ნ. ხ-ძის პირველი რიგის მემკვიდრეები არიან მისი შვილები: ე. ხ-ძე, თ. ხ-ძე, პ. ხ-ძე და ი. ხ-ძე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 30 ივნისის განჩინებით ნ. (ნ.) ხ-ძის უფლებამონაცვლეობად დადგენილ იქნენ მისი შვილები:

ე. ხ-მე, თ. ხ-მე, პ. ხ-მე და ი. ხ-მე, მათი საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა და მისი განხილვა დაინიშნა 2008 წლის 24 ივლისს, მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

ვინაიდან კასატორებს არ წამოუყენებიათ დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, მათ შორის, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იმის შესახებ, რომ 1993 წლიდან 383 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქუთაისის ტექნიურში მოსარჩელის სახელზე ირიცხებოდა, ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექპასპორტის მიხედვით კი ნ. უ-ვას კუთვნილი მიწის ფართობი იყო 363 კვ.მ და გადასახადსაც იგი შესაბამისად ამ ფართობზე იხდიდა, ხოლო ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილების შესახებ შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოებისთვისაც არაფერი იყო ცნობილი, რადგან არსად, არც ერთ ოფიციალურ, კომპეტენტურ დაწესებულებაში 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილების სამართლებრივი ასახვა არ მომხდარა, ერთადერთ ოფიციალურ მონაცემად კი სადავო მიწის ნაკვეთის მფლობელის ვინაობის შესახებ ტექნიურში ნ. უ-ვას სახელზე გაკეთებული ჩანაწერი რჩება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელი და კანონშესაბამაო, ხოლო 1993 წელს ნ. უ-ვაზე ტექპარტიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული აქტი ყალბია, ვინაიდან არც დოკუმენტურად და არც ფაქტობრივად ნ. უ-ვა მასში მითითებულ 363 კვ.მ მიწას არ ფლობდა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული საქმის მასალებით არ დასტურდება 1993 წელს ნ. უ-ვაზე ქუთაისის ტექპარტიცხვის ბიუროს მიერ გაცემული აქტის სიყალბე. კასატორები ვერ ასაბუთებენ საკასაციო საჩივარს, რაც დააფუძნებდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის (მტკიცების ტვირთი) მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ მოპასუხეებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, არ წარმოუდგინიათ მტკიცებულება იმ ფაქტის დასადასტურებლად, რომ აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილების არსებობის შესახებ მოსარჩელე ნ. უ-ვასთვის იმთავითვე იყო ცნობილი, რის გამოც მათი პოზიცია ნ. უ-ვას სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ მართებულად არ გაიზიარა.

საკასაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციას, რომ, როგორც ერთ, ისე მეორე შემთხვევაში (ანუ, როგორც აღმასკომის 1986 წლის, ისე 1987 წლის გადაწყვეტილებებით) სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ კვლავ სახელმწიფო დარჩა და მან (კონკრეტულ შემთხვევაში, ქ. ქუთაისის მერია) მხოლოდ სარგებლობისათვის გამოუყო სადავო ფართი ჯერ ნ. უ-ვას, შემდგომში კი სს «ქელასს», მაგრამ ამგვარი გადაწყვეტილების მისაღებად მიწის მესაკუთრის უფლებები განუსაზღვრელი არ იყო და მას კანონი მკაცრად არეგულირებდა, კერძოდ, 1986-1987 წლებში (როცა ხსენებული გადაწყვეტილებები იქნა მიღებული) მოქალაქეთა მიწით სარგებლობის უფლებას საქართველოს სსრ მიწის კოდექსი არეგულირებდა, კონკრეტულად კი, ამ კოდექსის 38-ე მუხლი, ხოლო ნ. უ-ვასთვის აღმასკომის 1986 წლის გადაწყვეტილებით გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევა აღმასკომის 1987 წლის გადაწყვეტილებით გამოწვეული იყო იმ მიზეზით, რომ ნ. ხ-მე და მისი ოჯახის წევრები არ ეთანხმებოდნენ აღმასკომის 1986 წლის გადაწყვეტილებას, რამაც მეზობლური დავის უკიდურესად გამწვავება გამოიწვია, მსგავს მიზეზს კი მიწათსარგებლობის შეწყვეტის საფუძვლად ხსენებული მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის ჩამონათვალში კანონმდებელი არ ითვალისწინებდა, რის გამოც ქუთაისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 30 მაისის #12.22.391 გადაწყვეტილება კანონიერ საფუძველსაა მოკლებული, რადგან იმავე აღმასკომს არ გააჩნდა არავითარი კანონიერი საფუძველი, რათა შეეწყვიტა ნ. უ-ვასთვის ერთხელ უკვე მინიჭებული უფლება, ესარგებლა მისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთით (მიუხედავად იმისა, რომ ხსენებული აღმასკომი გამოყოფილი მიწის მესაკუთრედ რჩებოდა).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1997 წ.) 1513-ე მუხლზე (საკუთრება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებზე), რომლის თანახმად, 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. ამავე კოდექსის 181-ე

მუხლის (სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა) მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი. თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადაწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ის მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლები იყო განლაგებული და ამ მიწის ნაკვეთებზე დადასტურებული იყო ფიზიკურ პირთა კანონიერი სარგებლობა, ავტომატურად ჩაითვალოს ამ ფიზიკურ პირთა საკუთრებად შესაბამისი სამართლებრივი შედეგებით. ხსენებული კოდექსის 181-ე მუხლის ნორმები კი მასში მოხსენიებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტების შესაბამისად, ერთდროულად არის როგორც აღმქურველი, ისე მავალდებულებელი ხასიათის, კერძოდ, ერთი მხრივ, შეიცავს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის უფლებას, მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში, ხოლო, მეორე მხრივ, ითვალისწინებს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მოვალეობას სასაზღვრო მიჯნის აღმართვასთან დაკავშირებით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ, ვინაიდან სადავო 89,0 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ქუთაისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1986 წლის 30 ივნისის #15.22.467 გადაწყვეტილების შესაბამისად, ნ. უ-ვას კანონიერ სარგებლობაში იყო, საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან -1997 წლის 25 ნოემბრიდან ნ. უ-ვამ ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა, რის გამოც, ამავე კოდექსის 1513-ე და 181-ე მუხლების თანახმად, მისი სარჩელი საფუძვლიანია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მართებულად გამოიყენა მატერიალური და საპროცესო კანონმდებლობა, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება კანონიერია, დასაბუთებული და, შესაბამისად, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

#### **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 მუხლით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ე. ხ-მის, თ. ხ-მის, პ. ხ-მისა და ი. ხ-მის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2001 წლის 26 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **საკუთრება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე**

##### **განჩინება**

#ბს-224-218(კ-08) 8 ოქტომბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

**შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ცისკაძე,  
ნ. სხირტლაძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2007 წლის 21 ივნისს ე. ლ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეებს: სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკისა» და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ ტექნიკურს ჩანაწერებისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ე. ლ-მეს ქ. ქობულეთში, ... ქუჩა #12-ში გააჩნდა საცხოვრებელი სახლი და 1160 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რომელიც 1981 წლის 28

დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეისყიდა მოქალაქე ვ. ს-ევისა და ვა. ს-ევისგან საკუთრების უფლებით.

როგორც საჯარო რეესტრის ჩანაწერებიდან და რეესტრის საარქივო მასალებიდან ირკვევა, ამჟამად ქ. ქობულეთში, ... ქუჩის #12-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და 1160 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით ერიცხება სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკს», რეგისტრაციის საფუძველი: ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის #219 გადაწყვეტილება.

აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ე. ლ-ძემ სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკიდან» 1995 წლის 21 ივლისს საკრედიტო ხელშეკრულებით სესხის სახით აიღო 5500 აშშ დოლარი, რომელიც არ გადაიხადა და რომლის ამოღების მიზნითაც ბანკმა გამოასახლა ეს უკანასკნელი და მისი ოჯახის წევრები საცხოვრებელი სახლიდან, რათა მოეხდინა აღნიშნული საცხოვრებელი სახლის რეალიზაცია.

მოსარჩელის მითითებით, ქობულეთის რაიონული სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება გამოტანილია მოპასუხე მხარეთა (ე. ლ-ძისა და მისი ოჯახის წევრების) მოწვევის გარეშე, ე.ი. მათ დაუსწრებლად. რასაც მოწმობს ის ფაქტიც, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკი» კვლავ აწარმოებდა ე. ლ-ძის მხრიდან 2004 წლის 13 თებერვლამდე თანხების ამოღებას, მითვისებას მაშინ, როდესაც 5500 აშშ დოლარის სანაცვლოდ, მათ უკვე გადაცემული ჰქონდათ საცხოვრებელი სახლი.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის #219 გადაწყვეტილება ეყრდნობა რა გირავნობის ხელშეკრულებას, შემოიფარგლება მხოლოდ საცხოვრებელი სახლით (გადაწყვეტილებით დადგენილია მოპასუხეთა გამოსახლება საცხოვრებელი სახლიდან და აღნიშნული სახლის თავისუფალ მგომარეობაში გადაცემა სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკის» სასარგებლოდ, მისი რეალიზაცია და უფრო ძვირად გაყიდვის შემთხვევაში დარჩენილი თანხის ე. ლ-ძისათვის დაბრუნება) და არა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით, მიწის ნაკვეთზე არ არსებობს სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკის» მხრიდან საკუთრების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი, ამიტომ ბანკის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მოქმედება, ე.ი. ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის #219 გადაწყვეტილების საფუძველზე საცხოვრებელი სახლისა და 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია, უკანონოა.

1160 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, დღემდე ვრცელდება ე. ლ-ძის საკუთრების უფლება, რომლის ხელყოფაც ხდება სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკისა» და საჯარო რეესტრის უკანონო მოქმედებებით.

მოსარჩელის განმატებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე შეიძლება აღიძრას: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით; 2. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას; 3. სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ინდივიდუალური აქტის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ხოლო ნორმატიული აქტის შემთხვევაში - უშუალოდ ზიანის მიყენებიდან 3 თვის ვადაში.

მოსარჩელის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მოქმედება (ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის #219 გადაწყვეტილების საფუძველზე 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია) უკანონოა. «რეესტრის ჩანაწერები (სააღრიცხვო ბარათი 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს ე. ლ-ძის საკუთრებას მაშინ, როცა აღნიშნული უფლება დაცულია და აღიარებულია საქართველოს კონსტიტუციით «საერთაშორისო სამართლის ნორმებით და ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციით».

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ტექნიკური აღრიცხვისა და ინვენტარიზაციის სამსახურის ტექნიკური პასპორტისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერების -1160 კვმ მიწის ნაკვეთზე სს «შავი ზღვის აუქციონის ბანკის» საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე ბათილად ცნობას.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით ე. ლ-ძის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ე. ლ-ძემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და მისი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ე. ლ-ძის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ე. ლ-ძის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ტექნიკური ჩანაწერი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული ჩანაწერი -ქ. ქობულეთში, ... ქუჩის #12-ში 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სს «საქართველოს საზღვაო ბანკის» საკუთრების

უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე. 1160 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და აღნიშნული ფართი სარგებლობის უფლებით აღირიცხა ე. ლ-ძის სახელზე.

საპელაგიო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგინდა, რომ ე. ლ-ძემ 1991 წლის 28 დეკემბერს ნაყიდობის ხელშეკრულებით შეისყიდა ქ. ქობულეთში, ... ქუჩის #12-ში საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განლაგებულია 1160 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, მოქალაქეების: ვ. ს-ვისა და ვ.ე ს-ვისაგან საკუთრების უფლებით. მითითებული დროისათვის მოქმედი «მიწის კოდექსის» თანახმად, მიწა წარმოადგენდა სახელმწიფოს და არა კერძო პირთა საკუთრებას. 1995 წლის 21 ივლისს ე. ლ-ძემ საკრედიტო ხელშეკრულების თანახმად, სესხის სახით აიღო მოპასუხისაგან 5500 აშშ დოლარი, ამავე დროს მხარეთა შორის გაფორმდა გირავნობის ხელშეკრულება და საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად ბანკს წარედგინა საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით 63,2 კვ.მ მდებარე ქ. ქობულეთში, ... ქ. #12-ში, რომელიც წარმოადგენდა აპელანტის საკუთრებას. ვალის გადაუხდელობის გამო, ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის #219 გადაწყვეტილებით აპელანტი ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლებულ იქნა ქ. ქობულეთში, ... ქუჩის #12-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან, რათა ბანკს მოეხდინა მითითებული საცხოვრებელი სახლის რეალიზაცია. მითითებულ გადაწყვეტილებას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, პრეიუდიციული ძალა აქვს მოცემული დავის მიმართ და აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები წარმოადგენს ისეთ ფაქტებს, რომლებიც მტკიცებას არ საჭიროებს.

ქობულეთის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ქ. ქობულეთში, ... ქუჩის #12-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა საქართველოს საზღვაო კომერციულ ბანკს, ანუ მოპასუხისათვის განხორციელდა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის და არა მიწის ნაკვეთის გადაცემა, ვინაიდან მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენდა გირავნობის საგანს.

მხარეთა შორის გირავნობის ხელშეკრულების გაფორმებისას მოქმედი «გირავნობის შესახებ» კანონის პირველი მუხლის თანახმად, გირავნობა არის ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალება, რომლის დროსაც კრედიტორი (მოგირავნე) მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სხვა კრედიტორებთან შედარებით იძენს უპირატეს უფლებას კანონით დადგენილი წესით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე, რომელსაც მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც სახლი დგას, კერძოდ, მითითებული საცხოვრებელი სახლის საერთო სარგებლობის ფართი საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად წარმოადგენს 96 კვ.მ-ს, ამდენად, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია, ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ტექნიკური ჩანაწერი. იმავდროულად სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია ტექნიკურის ჩანაწერის უზუსტობა, ამიტომ საჯარო რეესტრის ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერის მიმართ ვედარ იმოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, შესაბამისად, ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში არსებული ჩანაწერი -ქ. ქობულეთში, ... ქუჩის #12-ში არსებული 1160 კვმ მიწის ნაკვეთის სს «საქართველოს საზღვაო ბანკის» საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე და განისაზღვრა აღნიშნული ფართის სარგებლობის უფლებით ე. ლ-ძის სახელზე აღირიცხა.

სასამართლოს განმარტებით, «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 33-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში, ამ სამსახურის ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძვლად, ხოლო იმავე კანონის მე-2 მუხლის «ზ» ქვეპუნქტის თანახმად კი პირველადი რეგისტრაცია არის საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უფლებამოსილი პირის სარეგისტრაციო განცხადებისა და საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთის საფუძველზე. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში ვერანაირად ვერ იქნებოდა წარდგენილი 1 064 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ბანკის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთი, ვინაიდან სს «საქართველოს საზღვაო ბანკს» ზემოთ მითითებული სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაეცა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი და არა მიწის ნაკვეთი, ამიტომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი 1064 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ბათილად უნდა ჩაითვალოს.

მითითებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს «საქართველოს საზღვაო ბანკის» ლიკვიდატორმა ბ. კ-ძემ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური ინვენტარიზაციის სამსახურებში ამ სამსახურის ლიკვიდაციამდე რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძვლად.



როგორც დადგენილია, ბანკის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთი საცხოვრებელ სახლთან ერთად აღრიცხულ იქნა თავდაპირველად ტექტიურის ჩანაწერებით, რითაც საჯარო რეესტრში მისი აღრიცხვის კანონიერი საფუძველი იმთავითვე არსებობდა.

ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტი არ შეიძლება იყოს.

კასატორის განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ისე გამოიტანა გადაწყვეტილება, რომ მას არ მისცა შესაძლებლობა, დაეცვა საკუთარი ინტერესები, ვინაიდან მისთვის ცნობილი არ იყო სასამართლო სხდომის დღე, ასევე საქმეში მესამე პირად არ იყო ჩაბმული რეალურად იმ დროისათვის სადავო ქონების მესაკუთრე შპს «რააკინ დეველოპმენტი».

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2007 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა აპელანტის მოთხოვნა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს «საქართველოს საზღვაო ბანკის» ლიკვიდატორის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, 1995 წლის 21 ივლისს ე. ლ-მემ საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე სს «საქართველოს საზღვაო ბანკისაგან» სესხის სახით აიღო 5500 აშშ დოლარი. იმავდროულად მხარეთა შორის გაფორმდა გირავნობის ხელშეკრულება და საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად ბანკს წარედგინა საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით 63,2 კვ.მ, მდებარე ქ. ქობულეთში, ... ქუჩა #12-ში.

ვალის გადაუხდელობის გამო ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის #219 გადაწყვეტილებით პროცესუალური მოწინააღმდეგე ოჯახის წევრებთან ერთად გამოსახლდა ქ. ქობულეთში, ... ქ. #12-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლიდან და სახლი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაეცა მოსარჩელე საქართველოს საზღვაო კომერციულ ბანკს. ამავე გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე ორგანიზაციას დაევალა, იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხის სახლი გაიყიდებოდა ვალში აღებულ თანხაზე ძვირად, ნამეტი თანხა დაებრუნებინა მოპასუხისათვის.

მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით კასატორს არ წარმოუდგენია დამატებითი საკასაციო პრეტენზია, რაც საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება შეამოწმოს აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით.

მოცემულ პირობებში საკასაციო სასამართლო კანონშესაბამისად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ წარმოდგენილ მოტივაციას და მართებულად მიიჩნევს სასამართლოს მითითებას «გირავნობის შესახებ» კანონზე, რომლის I მუხლი შეიცავს ცალსახა მითითებას იმის თაობაზე, რომ გირავნობა არის ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალება, რომლის დროსაც კრედიტორული მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სხვა კრედიტორებთან შედარებით იძენს უპირატეს უფლებას კანონით დადგენილი წესით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე.

უდაოა და აღნიშნულის უარყოფას ვერ წარმოადგენს თავად კასატორიც, რომ მხარეთა შორის 1995 წლის 21 ივლისს დადებული გირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე გირავნობის საგანს წარმოადგენდა საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით 63 კვ.მ, მდებარე ქობულეთში, ... ქუჩის 12-ში.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთს, ნაკვეთის თაობაზე გირავნობის ხელშეკრულება არ შეიცავს რაიმე მითითებას. საგულისხმოა, რომ აღნიშნულს, იმ პერიოდში არსებული საკანონმდებლო სივრციდან გამომდინარე, ადგილი ვერც ექნებოდა. კერძოდ, მხარეთა შორის ხელშეკრულება დადებულია 1995 წელს, ხოლო ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განთავსებული, ამ პირთა საკუთრებად გამოცხადდა 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან, ამავე კოდექსის 1513-ე მუხლის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილს, რომელიც მიუთითებს ქ. ქობულეთში, ... ქ. 12-ში განთავსებული სახლის საქართველოს საზღვაო კომერციული ბანკისათვის გადაცემაზე. მითითებული გადაწყვეტილება არ ეხება მიწის საკითხს, რაც გამორიცხავს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად აღნიშნული გადაწყვეტილების მიჩნევის შესაძლებლობას.

1996 წლის 20 თებერვალს საქართველოს საზღვაო სააქციო კომერციული ბანკის სახელზე სადავო ქონების სამართლებრივი რეგისტრაციის ერთადერთ საფუძველად მითითებულია ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 1995 წლის 15 დეკემბრის გადაწყვეტილება. როგორც აღინიშნა, მითითებული გადაწყვეტილება არ ქმნის მიწის კასატორის სახელზე რეგისტრაციის საფუძველს, რაზე დაყრდნობითაც საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია დაადასტუროს სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციის

მართებულობა და თვლის, რომ სახეზეა მიწის რეგისტრაციის ნაწილში ჩანაწერის ბათილობის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ასევე საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს კასატორის მოსაზრებას სასამართლოს მხრიდან მისი საპროცესო უფლების უხეში დარღვევის თაობაზე. კერძოდ, კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ მისცა ბანკის წარმომადგენელს შესაძლებლობა, დასწრებოდა სასამართლო პროცესს, არ უცნობებიათ სასამართლო სხდომის ჩატარების დროს შესახებ და შესაბამისად, არ მიეცა საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 71-ე მუხლის შესაბამისად (საუბარია 2007 წლის 20 დეკემბრისათვის არსებულ რედაქციაზე), სასამართლო უწყება დასაბარებელ პირს უნდა ჩაჰბარდეს მხარის მიერ მითითებული მისამართის მიხედვით. როგორც სარჩელში, ასევე, ბანკის მხრიდან საქმეში დაცულ სატიტულო ფურცელზე კასატორის მისამართად მითითებულია ქ. ბათუმი, ... ქ. #60.

იმავე საპროცესო კოდექსის 76-ე მუხლის შესაბამისად, მხარეები და მათი წარმომადგენლები მოვალენი არიან, აცნობონ სასამართლოს საქმის წარმოების განმავლობაში თავიანთი მისამართის შეცვლის შესახებ. ასეთი ცნობის უქონლობისას უწყება გაიგზავნება სასამართლოსათვის ცნობილ უკანასკნელ მისამართზე და ჩაბარებულად ითვლება, თუნდაც ადრესატი ამ მისამართზე აღარ ცხოვრობდეს.

საქმეში დაცული გზავნილებისა და გზავნილების დასტურის შესაბამისად უდავოდ დასტურდება, რომ მხარეს პროცესის თაობაზე უწყება გაეგზავნა მითითებულ მისამართზე. კასატორს ზემოაღნიშნული მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად სასამართლოსათვის მისამართის შეცვლის თაობაზე არ უცნობებია. რაც იმავე მუხლის საფუძველზე სასამართლოს აძლევდა პროცესუალურ უფლებას უწყება ჩათვალა ჩაბარებულად და საქმე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, განეხილა მხარის დაუსწრებლად. ხოლო რაც შეეხება კასატორის მოტივაციას იმის თაობაზე, რომ საქმის განმხილველი მოსამართლისათვის სხვა საქმესთან დაკავშირებით ცნობილი იყო ბანკის ახალი მისამართი, საკასაციო სასამართლოს მხრიდან გაზიარებული ვერ იქნება აღნიშნული მოსაზრების შესაბამის საპროცესო ნორმებზე მოტივირების შეუძლებლობის გამო.

იმავედროულად საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სადავო ქონება, სააპელაციო სასამართლოში დავის გადაწყვეტის მომენტისათვის, გასხვისებული იყო, ქონება განმეორებით გასხვისდა საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვის მომენტისათვის, მაგრამ აღნიშნულ გარემოებას საკასაციო სასამართლო ვერ მიიჩნევს საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველად, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა სარჩელის ფარგლებში, მისთვის ცნობილი არ ყოფილა ქონების გასხვისების ფაქტი, მას საპროცესო ნორმები არ დაურღვევია და რაც არსებითია, მოცემულ ვითარებაშიც კი მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს წარმოადგენს სარეგისტრაციო სამსახურების უკანონო ჩანაწერის გაბათილება და დამატებითი სამართლებრივი ბერკეტების მეშვეობით საკუთარი უფლებების რეალიზების უზრუნველყოფა.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა 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 «საქართველოს საზღვაო ბანკის» ლიკვიდატორის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **მიწის საკუთრების უფლების მოპოვების წინაპირობები**

#### **განჩინება**

#ბს-226-174(კ-05) 30 დეკემბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

**შემადგენლობა: ნ. წეკელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ლ. მურუსიძე**

**დავის საგანი:** მიღება-ჩაბარების აქტების, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობებისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერების ბათილად ცნობა

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

## გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა :

დაბა წყნეთის გამგეობამ და საქართველოს სახელმწიფო სატყეო დეპარტამენტმა სარჩელი აღძრეს ვაკე-საბურთალოს რაიონულ სასამართლოში, მოპასუხეების -გარდაბნის რაიონის გამგეობისა და შპს «საქქალაქაგროსერვისის» მიმართ, მესამე პირების -გ. ბ-ძის, ნ., ბ. და ლ. ჯ-ძეების, დ. ს-ძის მონაწილეობით, რომლებმაც მოითხოვეს ადმინისტრაციული აქტების და ხელშეკრულების, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების: #2001, #631, #1093, #1097, #77, #80, #918, #7-ის ბათილად ცნობა, ასევე, აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების ძალაში შესვლიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების, კერძოდ, 2002 წლის 12 თებერვლის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება, რომელიც დადებული იყო გ. ბ-ძესა და დ. ს-ძეს შორის; მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის #81020124 გაუქმება, გაცემული 2002 წლის 8 აპრილს დ. ს-ძეზე, ნაკვეთზე #80; საჯარო რეესტრის #810201569 ამონაწერის გაუქმება, გაცემული 2002 წლის 6 ივნისს, ნაკვეთზე #80; საჯარო რეესტრში ჩანაწერის გაუქმება, მიწის ნაკვეთის #80 დ. ს-ძის საკუთრების შესახებ.

საქმის გარემოებები:

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რაც გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემას. ამ მიზნით, სახელმწიფო მიწები დაიყო სახელმწიფო და მისი რეფორმის ფონდებად. აღნიშნული მიწების შერჩევა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის #39 დადგენილების თანახმად, დადგენილების მიღებიდან ორი კვირის ვადაში დაევალიათ შესაბამისი რაიონის გამგეობებს. ამასთან, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის #128 დადგენილებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების თანახმად, დამოუკიდებელი ოჯახი უფლებამოსილი იყო, საკუთრებაში მიეღო მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით და ამ დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით დადგინდა საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის წესი. მოქალაქისათვის მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გამოსაყოფად საჭირო იყო, არანაკლებ 15 ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, გადაცემაში მონაწილეობა მიეღო არანაკლებ 8 სამინისტროს, უწყებებსა და ორგანიზაციებს, შექმნილიყო რამდენიმე კომისია და ა.შ. პირები, რომელთაც ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს აღნიშნული წესების დარღვევით, არ ჩაითვალნენ ნაკვეთის შესაკუთრებად. გარდაბნის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეოს მე-5 კვარტლის მიწებზე გაცემული იყო მიღება-ჩაბარების აქტები ნაკვეთებზე -#67, #18, #66, #77, #80, #7. აღნიშნული აქტების საფუძველზე აღებულ იქნა საკუთრების მოწმობები, ზოგიერთმა მიწის ნაკვეთი გაასხვისა კიდევ აღნიშნულ ნაკვეთებზე მიმდინარეობდა სამშენებლო და შემოღობვითი სამუშაოები.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

მოსარჩელეთა განმარტებით, ზემოაღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტები შედგენილი იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რამდენადაც მიწის ნაკვეთები ისე იყო გაცემული მოქალაქეებზე, რომ არ არსებობდა არც ერთი სხვა ადმინისტრაციული აქტი, გარდა მიღება-ჩაბარების აქტისა. ნაკვეთების გაცემაზე თანხმობა არ განუცხადებია, დასკვნა არ გაუცია და სხვა სათანადო ქმედება არ განუხორციელებია არც ერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს, გარდა, სავარაუდოდ, «საქქალაქაგროსერვისისა». ნაკვეთების მოქალაქეებზე გაცემისას არ მომხდარა გამოყოფილი ნაკვეთების გამოიჯვნა ადგილზე, რაც შეუძლებელიც კი იყო ქ. თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრების ზუსტად დაუდგენლობის გამო. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მოითხოვეს ადმინისტრაციული, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტების: #2001; #631; #1093; #1097; #77; #80; #918; #7-ის ბათილად ცნობა, . მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების ძალაში შესვლიდან წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების, კერძოდ, 2002 წლის 12 თებერვლის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმება, რომელიც დადებული იყო გ. ბ-ძესა და დ. ს-ძეს შორის; მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის #81020124 გაუქმება, გაცემული 2002 წლის 8 აპრილს დ. ს-ძეზე, ნაკვეთზე #80; საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის #810201569 გაუქმება, გაცემული 2002 წლის 6 ივნისს, ნაკვეთზე #80; საჯარო რეესტრში ჩანაწერის გაუქმება, მიწის ნაკვეთის #080 დ. ს-ძის საკუთრების შესახებ.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 13 თებერვლის განჩინებით არასათანადო მოპასუხეები ლ. ჯ-ძე, ნ. ჯ-ძე, ბ. ჯ-ძე და დ. ს-ძე შეიცვალა სათანადო მოპასუხეებით -მიწის მართვის დეპარტამენტით და გარდაბნის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოთი, ხოლო ლ. ჯ-ძე, ნ. ჯ-ძე, ბ. ჯ-ძე და დ. ს-ძე საქმეში ჩაებნენ მესამე პირებად.

რაიონული სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადდნენ მოპასუხეები.

რაიონული სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირის დ. ს-ძის წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით დაბა წყნეთის გამგეობისა და საქართველოს სახელმწიფო სატყეო დეპარტამენტის სარჩელი დაკმაყოფილდა;

ბათილად იქნა ცნობილი: ა) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #2001 გაცემული 1999 წლის 20 აპრილს, გ. ბ-ძის სახელზე, ნაკვეთზე #67; ბ) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #631, გაცემული 1997 წლის 4 ივნისს, გ. ბ-ძის სახელზე, ნაკვეთზე #18; გ) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #1093, გაცემული 1999 წლის 20 დეკემბერს, ბ. ჯ-ძის სახელზე, ნაკვეთზე #66; დ) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #1097, გაცემული 1998 წლის 20 დეკემბერს, ბ. ჯ-ძის სახელზე, ნაკვეთზე #77; ე) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, გაცემული 1998 წლის 20 დეკემბერს, ნ. ჯ-ძის სახელზე, ნაკვეთზე #80; ვ) მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #918, გაცემული 1998 წლის 17 ნოემბერს, ლ. ჯ-ძის სახელზე, ნაკვეთზე #7; ზ) 2002 წლის 12 თებერვლის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება გ. ბ-ძესა და დ. ს-ძეს შორის; თ) მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა #81020124, გაცემული 2002 წლის 8 აპრილს დ. ს-ძეზე, ნაკვეთზე #80; ი) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან #810201569, გაცემული 2002 წლის 6 ივნისს, ნაკვეთზე #80; კ) ჩანაწერი საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის #080 დ. ს-ძის საკუთრების შესახებ; გარდაბნის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს დაევალა სარეესტრო ჩანაწერებში ცვლილებების შეტანა, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რაც გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემას. ამ მიზნით, სახელმწიფო მიწები დაიყო სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდში გამოსაყოფი მიწების შერჩევა დაევალია შესაბამისი რაიონის გამგებებს. დამტკიცებული მიწები შესათანხმებლად უნდა წარდგენილიყო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტში. ამასთან, დამოუკიდებელი ოჯახი უფლებამოსილი იყო, საკუთრებაში მიეღო მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი. მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით და ამ დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით დადგინდა საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბეზში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი. პირები, რომელთაც ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს აღნიშნული წესების დარღვევით, არ ჩაითვალებიან ნაკვეთის მესაკუთრებად. გარდაბნის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეოს მე-5 კვარტლის მიწებზე გაცემული იყო მიღება-ჩაბარების აქტები ნაკვეთებზე: #67, #18, #66, #77, #80, #7. აღნიშნული აქტების საფუძველზე აღებულ იქნა საკუთრების მოწმობები.

რაიონული სასამართლოს დასკვნით, გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტები გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ვინაიდან მიწის რეფორმის ფონდში გამოყოფილი მიწების კერძო პირებზე გადაცემა ხორციელდებოდა მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით და ამ დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით. აღნიშნული დებულების მე-7 პუნქტის თანახმად, რეფორმის ფონდში გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მიღების მსურველს, თბილისში მცხოვრებ მოქალაქეს, განცხადებით უნდა მიემართა თბილისის შესაბამისი რაიონის გამგებობისათვის, რომელიც შემოსულ განცხადებებს ანაწილებდა მიწის გამცემი რაიონების მიხედვით და წარუდგენდა ქალაქის მერიას და «საქქალაქაგროსერვისს». ამავე დებულების მე-9 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქის მერია შემოსული განცხადებების საფუძველზე ანაწილებდა შერჩეული მიწის ფართობებს ცალკეული ორგანიზაციებისა და მოქალაქეების მიხედვით და თავის გადაწყვეტილებას აცნობებდა მიწის გამცემ რაიონებს. მიწა მოსარგებლზე გაიცემოდა მისი ადგილზე გამიჯვნისა და მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის შემდეგ, ამასთან, გამიჯვნას ახორციელებდა სასოფლო რაიონის მიწის რეფორმის კომისია დაინტერესებული ქალაქებისა და რაიონული ცენტრების, აგრეთვე, «საქქალაქაგროსერვისის» წარმომადგენელთან ერთად. აღნიშნული პროცედურა იყო მიწის ნაკვეთის მოქალაქისათვის გადაცემის კანონით დადგენილი, ერთადერთი სათანადო გზა და ამ პროცედურის დარღვევით მოქალაქისათვის გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტები ბათილად გამოცხადდა საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის #166 დადგენილების მე-5 პუნქტის საფუძველზე.

ამდენად, რაიონული სასამართლოს დასკვნით, დადასტურდა, რომ გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტების გამოცემის თაობაზე გადაწყვეტილება არ მიუღია არც თბილისის მერიას და არც გარდაბნის რაიონის გამგებობას, ასევე, დადგენილი წესით გამოყოფილი ნაკვეთები ადგილზე არ გამოიჯნულა გამიჯვნა. შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტები გამოცემული იყო არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ და აშკარად და უხეშად იყო დარღვეული მათი მომზადებისა და გამოცემის პროცედურა, რაც ერთმნიშვნელოვნად წარმოადგენდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველს ზაკ-ის 60.7 მუხლის საფუძველზე.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მესამე პირმა -დ. ს-ძემ, რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს 2003 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის, ადმინისტრაციული აქტების: მიღება-ჩაბარების აქტის #2001, 2002 წლის 12 თებერვლის #67 მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის #81001245, მიწის ნაკვეთზე #80 საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ნაწილში ბათილად ცნობის შესახებ, დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა შემდეგი მოტივით:

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება იყო უსაფუძვლო, არ ემყარებოდა საქმეში წარმოდგენილ მასალებს და გამოტანილი იყო როგორც პროცესუალური, ისე, მატერიალური ნორმების დარღვევით. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. გადაწყვეტილების მიღებისას დაირღვა პროცესუალური ნორმები, რამაც საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა.

აპელანტის განმარტებით, დაბა წყნეთის გამგეობის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები იმის გასარკვევად თუ გარდაბნის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო უბნიდან რომელი მიწის ნაკვეთი გადაეცა წყნეთის გამგეობას მიწის რეფორმის ფონდში. სსკ-ის 158-ე მუხლის თანახმად, წყნეთის გამგეობას არ წარმოშობია უფლებები მათთვის გამოყოფილ ნაკვეთზე, ვინაიდან მას იგი ფაქტობრივად მიღებული არ ჰქონდა, ანუ დღემდე არ გააჩნია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და არ არსებობდა რუკა, რომელიც დაადასტურებდა დაბა წყნეთის საზღვრებში არსებული მე-5 კვარტლიდან გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. ამდენად, სსკ-ის 84-ე მუხლის საფუძველზე რაიონულ სასამართლოს წყნეთის გამგეობა უნდა ეცნო არასათანადო მოსარჩელედ, ვინაიდან მათ მიერ სარჩელთან ერთად არ იქნა წარმოდგენილი სსსკ-ის 102-ე და ასკ-ის მე-17 მუხლებით გათვალისწინებული მტკიცებულებები. აქედან გამომდინარე, გარდაბნის სატყეოს მისი კუთვნილი მიწის გ. ბ-მეზე გასხვისებით არ დაურღვევია წყნეთის გამგეობის უფლებები, არ მიუყენებია მათთვის უშუალო ზიანი, რამდენადაც ასკ-ის 22.2 მუხლის თანახმად, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებებს.

რაიონული სასამართლოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული ასკ-ის 22.3 მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადები, რომლის შესაბამისად, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცნობიდან 6 თვის განმავლობაში. მოსარჩელისათვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო გ. ბ-მისათვის მიწის ნაკვეთის კანონის დარღვევით გამოყოფის შესახებ, ვინაიდან მოსარჩელე ამტკიცებდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შედიოდა წყნეთის გამგეობის ტერიტორიულ საზღვრებში. მოცემულ შემთხვევაში, ისინი ვალდებული იყვნენ, მოეხდინათ დაუყოვნებლივი რეაგირება ნაკვეთის შემოღობვის პროცესში, ანუ 1999 წლის აპრილში, როდესაც გ. ბ-მემ აღნიშნული ქმედება განახორციელა.

აპელანტის აზრით, გაუგებარი იყო, თუ რატომ იყო ადმინისტრაციული აქტი გამოცემული არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ, ვინაიდან ყველა ნორმატიული აქტის თანახმად, მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემა დავალებული ჰქონდა «საქქალაქაგროსერვისს». რაც შეეხება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესების დარღვევას, ასკ-ის 60.2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესების არსებითი დარღვევა, მისი გაუქმების საფუძველი შეიძლება გახდეს იმ შემთხვევაში, თუ ასეთი დარღვევის არსებობისას მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. კონკრეტულ შემთხვევაში, სხვა გადაწყვეტილების მიღება გამორიცხული იყო, ვინაიდან აღნიშნული კანონი არ დარღვეულა.

ზაკ-ის 60.3 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის უფლება გააჩნდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოცემულ შემთხვევაში, სატყეო დეპარტამენტი წარმოადგენდა გარდაბნის სატყეო მეურნეობის ხელმძღვანელ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მისი პირდაპირი მოვალეობა იყო ქვემდგომი ადმინისტრაციული დანაყოფის ხელმძღვანელობა და კონტროლი. მას უნდა ეხელმძღვანელა ზაკ-ის 76 «ბ» მუხლით და განეხორციელებინა ამავე კოდექსის VI თავით განსაზღვრული სხვა მოქმედებანი, გაუქმებინა გ. ბ-მეზე მიწის ნაკვეთის გადაცემის დამადასტურებელი აქტი, თუ მას უკანონოდ მიიჩნევდა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გ. ბ-მე წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის კეთილსინდისიერ შემძენს. ამასთან, ვინაიდან სადავო მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, იგი არ შეიძლება ბათილად ყოფილიყო ცნობილი ზაკ-ის 281-ე და 60.1. «ბ» მუხლების შესაბამისად, რამდენადაც, კანონის თანახმად, იგი უნდა გაუქმებულიყო მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი შესრულება იწვევდა დანაშაულს, რომელსაც, მოცემულ შემთხვევაში, დენადი ხასიათი უნდა ჰქონოდა.

სასამართლომ ჯეროვნად არ შეაფასა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება და ის გარემოება, რომ სსკ-ის 187-ე მუხლის მიხედვით, შემძენი ხდებოდა ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი იყო. რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას ასევე არ გაითვალისწინა ზაკ-ის 60-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილის მოთხოვნა, რომლის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტი შეიძლება ბათილად არ გამოცხადებულიყო, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააკელავიო წესით გაასაჩივრა ასევე «საქქალაქაგროსერვისმა», რომელმაც მოითხოვა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონო იყო და ექვემდებარებოდა გაუქმებას. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, ზაკ-ის 218-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც დაუშვებელი იყო ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, გარდა იმავე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, რას მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს. ამასთან, სასამართლოს არ შეუმოწმებია ასკ-ის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადები, რითაც დაარღვია ზემოაღნიშნული ნორმა და საქმეზე მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ასევე გ. ბ-მემ, ლ., ბ. და ნ. ჯ-მემ, რომლებმაც მოითხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

აპელანტის განმარტებით, რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონო იყო და ექვემდებარებოდა გაუქმებას. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, ასევე დაარღვია საპროცესო კანონმდებლობა, კერძოდ, რაიონულმა სასამართლომ დაარღვია ზაკ-ის 218-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც დაუშვებელი იყო ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, გარდა იმავე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამასთან, სასამართლოს არ შეუმოწმებია ასკ-ის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადები, რითაც დაარღვია ზემოაღნიშნული ნორმა და საქმეზე მიიღო არასწორი გადაწყვეტილება.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით დ. ს-მის, გ. ბ-მის, ლ., ბ. და ნ. ჯ-მეების სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; დაბა წყნეთის გამგეობის და საქართველოს სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი გ. ბ-მეზე #67 ნაკვეთზე გაცემული 1999 წლის 20 აპრილის #2001 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე #18 ნაკვეთზე 1997 წლის 4 ივნისის #631 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და ბ. ჯ-მეზე #66 ნაკვეთზე 1999 წლის 20 დეკემბერს გაცემული #1093 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და #77 ნაკვეთზე 1999 წლის 20 დეკემბრის #1097 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ნ. ჯ-მეზე #80 ნაკვეთზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, ლ. ჯ-მეზე #7 ნაკვეთზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი. ამ აქტების საფუძველზე მიღებული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები; 11.02.02წ. მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც დ. ს-მემ შეისყიდა #80 მიწის ნაკვეთი. ამ ნაკვეთზე დ. ს-მეზე გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

სააპელაციო პალატაში საქმის განხილვისას მოსარჩელებმა დააზუსტეს სარჩელის საგანი და მოითხოვეს #67 ნაკვეთზე გ. ბ-მეზე 1999 წლის 20 აპრილს გაცემული #2001 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის; #18 ნაკვეთზე გ. ბ-მეზე 1997 წლის 4 ივნისის #631 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის; #66 ნაკვეთზე ბ. ჯ-მეზე 1999 წლის 20 დეკემბერს გაცემული #1093 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის; #77 ნაკვეთზე ბ. ჯ-მეზე 1999 წლის 20 დეკემბრის #1097 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის; #80 ნაკვეთზე ნ. ჯ-მეზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის; #7 ნაკვეთზე ლ. ჯ-მეზე 1998 წლის 20 დეკემბერს გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის, ამ აქტების საფუძველზე მიღებული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობებისა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერების ბათილად ცნობა; 11.02.02წ. მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების, რომლითაც დ. ს-მემ შეისყიდა #80 მიწის ნაკვეთი, ამ ნაკვეთზე დ. ს-მეზე გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობისა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის ბათილად ცნობა და გ. ბ-მის, დ. ს-მის, ბ., ნ. და ლ. ჯ-მეების მოპასუხეებად ჩაბმა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა დაიწყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებით, რომლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები, დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების გავრცელების გათვალისწინებით, დაიყო სახელმწიფო მიწის ფონდად. ამავე დადგენილების მე-11 პუნქტის მიხედვით, მიწის გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) სამმართველოს ადგილობრივი ორგანო. შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) სამმართველოს ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში. «საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების, 1-ლი მუხლით, მიწის რეფორმის რაიონული კომისია არჩევდა მიწის ნაკვეთებს ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემად. კომისიის მუშაობაში მონაწილეობდნენ შესაბამისი სოფლის გამგეობა (გამგებელი) და მეურნეობის

(სასოფლო-სამეურნეო სავაჭრო) ხელმძღვანელები. აღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, თითოეულ კონკრეტულ მიწათმოსარგებელზე დგებოდა მიწის ნაკვეთის აქტი 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერდა კომისიის ყველა წევრი. ამდენად, ამავე დადგენილების შესაბამისი მუხლებით განსაზღვრული იყო მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის პროცედურები. ამასთან, საქართველოს პარლამენტის დადგენილებითა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის ამოქმედების თაობაზე 1996 წლის 22 მარტის მე-5 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლება არ ვრცელდებოდა იმ მიწებზე, რომლებიც მიღებული ჰქონდათ დადგენილი წესის დარღვევით.

«სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის ამოქმედების თაობაზე საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის შესახებ 1998 წლის 20 მარტის #1300 საქართველოს კანონის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე ზემოაღნიშნული წესით საკუთრების გადაცემა დასრულდა 1999 წლის 1 თებერვალს. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით, თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო მიწებიდან 2,54 ჰა ფართობი გამოიყო მიწის რეფორმის ფონდში, აქედან საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო უშიშროების სამსახურის თანამშრომელთა დასაკმაყოფილებლად -1,54 ჰა და საქართველოს სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის თანამშრომელთათვის -1,0 ჰა.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დადასტურდა, რომ გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტების გამოცემის თაობაზე გადაწყვეტილება არ მიუღია არც თბილისის მერიას და არც გარდაზნის რაიონის გამგეობას. ამასთან, არც დადგენილი წესით გამოყოფილი ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნა მომხდარა. ერთ ოჯახზე გაცემული იყო რამდენიმე ნაკვეთი. საქმეში ასევე წარმოდგენილი იყო საქართველოს კონტროლის პალატის 2002 წლის 21 ნოემბრის საფუძველზე გარდაზნის სატყეო მეურნეობაში ჩატარებული კომპლექსური რევიზიის 2003 წლის 20 იანვრის აქტი, რომელიც ადასტურებდა სადავო მიღება-ჩაბარების აქტების კანონშესაბამიობას. აღნიშნული აქტი მოპასუხეთა მიერ სადავო არ გამხდარა, შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე, 66-ე, 70-ე, სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლების თანახმად, სარჩელი საფუძველიანი იყო და ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ს-მემ, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 1999 წლის 20 აპრილს გ. ბ-მის სახელზე გაცემული #67 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი #2001; 2002 წლის 12 თებერვალს გ. ბ-მესა და დ. ს-მეს შორის #67 მიწის ნაკვეთზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება; მიწის სარეგისტრაციო მოწმობა #81001245, გაცემული 2002 წლის 8 აპრილს დ. ს-მეზე #080 მიწის ნაკვეთზე; ჩანაწერი საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთის #080 დ. ს-მის საკუთრების შესახებ შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გამოტანილია კანონის დარღვევით, ვინაიდან სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეულია საპროცესო ნორმები. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა ზაკ-ის 65-ე, 66-ე, 70-ე და სსკ-ის 54-ე მუხლებზე, რაც კანონის დარღვევას წარმოადგენს, ვინაიდან #67 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი გ. ბ-მის სახელზე გაიცა 1999 წლის 20 აპრილს, ხოლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის თანახმად, ამოქმედდა 2000 წლის 1 იანვრიდან, შესაბამისად, 1999 წლის 20 აპრილს გაფორმებული გარიგების ბათილობის საფუძველები უნდა იყოს გარიგების დადების დროს არსებული ნორმატიული აქტები და არა 2000 წლის 1 იანვარს ძალაში შესული კანონი.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვილებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, შემძენი არის ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვილებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან გ. ბ-მე, #80 მიწის ნაკვეთის რეალიზაციამდე, როგორც მესაკუთრე, რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, გ. ბ-მესა და დ. ს-მეს შორის კანონმდებლობის სრული დაცვით მოხდა #80 მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 187-ე მუხლი და მართლაც რომ დარღვეული ყოფილიყო გ. ბ-მეზე მიწის ნაკვეთის ნორმატიული აქტებით დადგენილი პროცედურა, სასამართლოს უფლება არ ჰქონდა, ბათილად ეცნო სადავო აქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 2.1 მუხლის თანახმად, საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც გ. ბ-მეს გადაეცა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით, საქართველოს რესპუბლიკის სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის თანამშრომლებისთვის იქნა გამოყოფილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტი იყო უფლებამოსილი და არა წყნეთის გამგეობა ან მესამე პირი განეკარგა მიწის ნაკვეთი. ამდენად,

დაბა წყნეთის გამგეობა არის არასათანადო მოსარჩელე და სასამართლოს უნდა მიეღოს სსკ-ის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული ზომები.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებაზე - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის #2-ს-22 წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ გ. ბ-ძეზე მიწის ნაკვეთი გამოიყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების სრული დაცვით და ისე, რომ საქმეში საერთოდ არ მოიპოვება მისი მოსაზრების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, დადგენილად მიიჩნევა იმ ფაქტს, რომ გ. ბ-ძეზე მიწის ნაკვეთის განაწილებისას დარღვეულ იქნა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-ძის, ლ., ბ. და ნ. ჯ-ძეების წარმომადგენელმა ლ. ჭ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება იმავე სასამართლოში, შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უკანონოა და ექვემდებარება გაუქმებას. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას სამართლებრივ საფუძველად დაუდო ზაკ-ის 65-ე, 66-ე, 70-ე და სსკ-ის 54-ე მუხლები, რაც წარმოადგენს კანონის დარღვევას, ვინაიდან გ. ბ-ძეზე მიღება-ჩაბარების აქტი გაიცა 1997-1998 წლებში, ხოლო ზაკ-ის 219-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული კოდექსი ამოქმედდა 2000 წლის 1 იანვრიდან, შესაბამისად, 1999 წლის 20 აპრილს გაფორმებული გარიგების ბათილობის საფუძველები უნდა იყოს გარიგების დადების დროს არსებული ნორმატიული აქტები და არა 2000 წლის 1 იანვარს ძალაში შესული კანონი.

კასატორის აზრით, გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეულია საპროცესო ნორმები, რაც წარმოადგენს საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს, კერძოდ, სსკ-ის 2.1 მუხლის თანახმად, საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლებების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც გ. ბ-ძეს გადაეცა, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით საქართველოს რესპუბლიკის სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის თანამშრომლებისთვის იქნა გამოყოფილი. ამდენად, მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტი იყო უფლებამოსილი, განეკარგა მიწის ნაკვეთი და არა წყნეთის გამგეობა ან მესამე პირი. აქედან გამომდინარე, დაბა წყნეთის გამგეობა არის არასათანადო მოსარჩელე და სასამართლოს უნდა მიეღოს სსკ-ის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული ზომები.

სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით, კერძოდ, ბ. ჯ-ძემ #66 მიწის ნაკვეთი 2000 წელს მიჰყიდა ნ. დ-ძეს, რომელმაც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენა სახლი და დღემდე ცხოვრობს მასში. აქედან გამომდინარე, სასამართლო ვალდებული იყო, ნ. დ-ძე ჩაეხსენებინა საქმეში, მოეწვია იგი სხდომაზე და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მას მიეცემოდა საშუალება, გამოეყენებინა კანონით გათვალისწინებული უფლებების რეალიზაცია, მოეხდინა გადაწყვეტილების გამოტანა. ნაცვლად აღნიშნულისა, სასამართლომ უგულვებელყო აღნიშნული და გადაწყვეტილება მიიღო მხარის დაუსწრებლად.

სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებაზე - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის #2-ს-22 წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ გ. ბ-ძეზე მიწის ნაკვეთის გამოიყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების სრული დაცვით, ისე, რომ საქმეში არ მოიპოვება მისი მოსაზრების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. სასამართლო კი დადგენილად მიიჩნევა იმ ფაქტს, რომ გ. ბ-ძეზე მიწის ნაკვეთის განაწილებისას დარღვეულ იქნა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება.

საკასაციო სასამართლოს 2005 წლის 4 მარტის განჩინებით დ. ს-ძის, გ. ბ-ძის, ლ., ბ. და ნ. ჯ-ძეების წარმომადგენლის - ლ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივრები მიღებულ იქნა წარმოებაში.

საკასაციო სასამართლოს 2005 წლის 25 მაისის საოქმო განჩინებით საქმის წარმოება შეჩერდა სსსკ-ის 279-ე მუხლის «ა» პუნქტის შესაბამისად, დ. ს-ძის გარდაცვალების გამო, ამ უკანასკნელის საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენამდე.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 25 მარტის განჩინებით ი. ჭ-ძის წარმომადგენლის - გ. ა-ძის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა - საქმის წარმოება განაჩლიდა და დ. ს-ძის საპროცესო უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩაერთო მისი შვილი - ი. ჭ-ძე.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 20 მაისის საოქმო განჩინებით წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე საქმეში «საქქალაქაგროსერვისის» უფლებამონაცვლედ ჩაება გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 24 ივნისის საოქმო განჩინებით დაბა წყნეთის გამგეობის სამართალმემკვიდრედ საქმეში მიჩნეულ იქნა დიდგორის რაიონის გამგეობა და საქმეში ჩაბმულ იქნა უფლებამონაცვლე.



2008 წლის 7 ოქტომბრის სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ სატყეო დეპარტამენტმა წარმოადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნა, რომ სატყეო დეპარტამენტი უარს აცხადებდა სარჩელზე ი. ჭ-ძის ნაწილში, რამდენადაც საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 28 ივლისის #476 განკარგულებით «სახელმწიფო ტყის ფონდის წყნეთის ყოფილი სატყეო უბნების საზღვრებში შემავალი მიწის ფართობების სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვის შესახებ» სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხა ი. ჭ-ძის მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი აღარ წარმოადგენდა სატყეო დეპარტამენტის მართვას დაქვემდებარებულ ტერიტორიას. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარემ მოითხოვა სსსკ-ის 272 «გ» ქვეპუნქტის საფუძველზე, ი. ჭ-ძის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში, საქმის წარმოების შეწყვეტა. აღნიშნულ შუამდგომლობას მხარი დაუჭირა საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს წარმომადგენელმა.

მოწინააღმდეგე მხარემ თბილისის დიდგორის რაიონის გამგეობამ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ შესაგებელში არ ცნო დ. ს-ძის, გ. ბ-ძის და სხვათა საკასაციო საჩივარი და მოითხოვა მათ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რაც გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემას. სახელმწიფო მიწები დაიყო სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად დამოუკიდებელი ოჯახი უფლებამოსილი იყო, საკუთრებაში მიეღო მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი. მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით და ამ დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით დადგინდა საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი. პირები, რომელთაც ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს აღნიშნული წესების დარღვევით, არ ჩაითვალებიან ნაკვეთის მესაკუთრეებად. ამდენად, საკასაციო საჩივრები არ ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 18 ნოემბრის სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარის საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს წარმომადგენელმა ლ. მარუაშვილმა წარმოადგინა მტკიცებულებები, რომლის თანახმად სადავო მიწის ნაკვეთები იქნა გასხვისებული შპს «ამო-ზე». სასამართლოს მიერ მხარეებს დაევალია წარმოედგინათ აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაც მათ მიერ არ იქნა შესრულებული.

საკასაციო სასამართლოს მიერ რამდენჯერმე დაინიშნა სასამართლო სხდომა ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებების და ახსნა-განმარტებების მოსმენის მიზნით, თუმცა ვერ იქნა უზრუნველყოფილი საქმეში მონაწილე ყველა ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებების მოსმენა, მათი სასამართლო სხდომებზე გამოუცხადებლობის გამო. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 23 დეკემბრის საოქმო განჩინებით საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის განხილვის გაჭიანურების თავიდან ასაცილებლად. ამასთან, მხარეებს მიეცათ შესაძლებლობა წარმოედგინათ დამატებითი წერილობითი მოსაზრებები.

კასატორის დ. ს-ძის უფლებამონაცვლის ი. ჭ-ძის წარმომადგენლის -გ. ა-ძის მიერ წარმოდგენილი იქნა განცხადება, რომელშიც კასატორმა აღნიშნა, რომ მხარს უჭერდა საკასაციო საჩივარს, მოითხოვა მისი დაკმაყოფილება და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, შემდეგი მოტივით:

კასატორის დ. ს-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მან შეიძინა გ. ბ-ძისგან ამორიცხულია სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდიდან, შესაბამისად, ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემქმნს. ამდენად, სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის შუამდგომლობა დ. ს-ძის უფლებამონაცვლის ი. ჭ-ძის მიმართ სარჩელზე აურის თქმის ნაწილში დააბუთებულია და ექვემდებარება გაზიარებას სასამართლოს მიერ. ამასთან, «საქართველოს დედაქალაქის -თბილისის შესახებ» კანონიდან გამომდინარე, დიდგორის რაიონის გამგეობა (წყნეთის რაიონის გამგეობის) უფლებამონაცვლე არ წარმოადგენს საქმეზე სათანადო მოსარჩელეს, რამდენადაც დ. ს-ძის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი ამორიცხვამდე იყო სახელმწიფო ტყის ფონდში და მას განკარგავდა სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტი.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის და ზეპირი მოსმენის გარეშე საქმის განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დ. ს-ძის უფლებამონაცვლის ი. ჭ-ძის, გ. ბ-ძის, ბ. ჯ-ძის, ლ. ჯ-ძის და ნ. ჯ-ძის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს თბილისის საოქმო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, საქმის მასალები სასამართლოს მიერ გამოკვლეულია სრულყოფილად და საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს მიეცა ობიექტური სასამართლო შეფასება, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, როგორც არსებითად სწორი ექვემდებარება უცვლელად დატოვებას.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 7 ოქტომბრის სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ სატყეო დეპარტამენტი წარმოადგინა განცხადება, რომელშიც აღნიშნა, რომ სატყეო დეპარტამენტი უარს აცხადებდა სარჩელზე ი. ჭ-ის ნაწილში, რამდენადაც მთავრობის 2008 წლის 28 ივლისის #476 განკარგულებით «სახელმწიფო ტყის ფონდის წყნეთის ყოფილი სატყეო უბნების საზღვრებში შემავალი მიწის ფართობების სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვის შესახებ» სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხა ი. ჭ-ის მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთი აღარ წარმოადგენდა სატყეო დეპარტამენტის მართვას დაქვემდებარებულ ტერიტორიას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოწინააღმდეგე მხარემ მოითხოვა სსსკ-ის 272 «გ» ქვეპუნქტის საფუძველზე ი. ჭ-ის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მხარეები სარგებლობენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, რომლის შესაბამისად, სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია დისპოზიციურობის პრინციპზე, რაც მოცემულ საპროცესო სამართალში ნიშნავს მხარეთა ნების თავისუფლებას, შეხედულებისამებრ განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3.2. მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, საქმე მორიგებით დაამთავროს, უარი თქვას სარჩელზე ან ცნოს სარჩელი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, განსხვავებით სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან, ამკვიდრებს ადმინისტრაციული (საჯარო) კანონმდებლობის მნიშვნელოვან პრინციპს - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებას კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში, ანუ განსხვავებით კერძო სამართლებრივი ურთიერთობებისაგან, სადაც მოქმედებს ნების ავტონომიის პრინციპი, ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედი კანონმდებლობით შეზღუდულია ნების გამოვლენის თვალსაზრისით, კერძოდ, მისი გადაწყვეტილება ნებისმიერ შემთხვევაში უნდა გამომდინარეობდეს მისთვის კანონით პირდაპირ მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებიდან. ადმინისტრაციული ორგანო სამართალწარმოებაში დისპოზიციურობის პრინციპის საფუძველზე ნების გამოვლენისას, კონკრეტულად, არსებითი ხასიათის საპროცესო მოქმედების განხორციელებისას, შეზღუდულია კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების და კანონიერების ფარგლებით, რამდენადაც მისი ნების გამოვლენა (სარჩელის ცნობა, მორიგება, სარჩელზე უარის თქმა) ნებისმიერ შემთხვევაში უნდა იყოს მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით კანონიერი, კანონის ჩარჩოში მოქცეული. ადმინისტრაციული ორგანოს, როგორც პროცესუალური სუბიექტის ნების გამოვლენა ექვემდებარება არა უპირობოდ გაზიარებას, როგორც ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირის შემთხვევაში, არამედ, სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას, ვინაიდან სასამართლო არ არის შეზღუდული ადმინისტრაციული ორგანოს ნების (სარჩელის ცნობა, სარჩელზე უარის თქმა, მორიგება) გამოვლენით. სასამართლოს ეს უფლებამოსილება ავალდებულებს შეამოწმოს ადმინისტრაციული ორგანოს ნების გამოვლენის შესაბამისობა მატერიალურ კანონმდებლობასთან, რაც გულისხმობს, რომ სასამართლო ვალდებულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3.2. მუხლიდან გამომდინარე, საქმის განხილვა-გადაწყვეტის შედეგი განაპირობოს არა მხარის ნების გამოვლენით, არამედ სამართლის ნორმის შეფარდება-განმარტებით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების ეს მნიშვნელოვანი ფუნქცია გამომდინარეობს სასამართლო ხელისუფლების კონსტიტუციური როლიდან, კერძოდ, განახორციელოს სრული სასამართლო კონტროლი მმართველობითი ორგანოს საქმიანობაზე. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში არსებითი ხასიათის საპროცესო მოქმედების განხორციელებაზე სასამართლო კონტროლის გავრცელება ემსახურება ადმინისტრაციულ საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების დადგენის მიზანს, ხოლო ზემოაღნიშნული საპროცესო მოქმედებების განხორციელება იწვევს საქმის ამა თუ იმ სამართლებრივი შედეგით დასრულებას, შესაბამისად, კანონიერი სამართლებრივი შედეგით სასამართლო დავის გადაწყვეტა მხოლოდ ამ საპროცესო მოქმედებებზე სასამართლო კონტროლის განხორციელების გზით მიიღწევა. ამდენად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3.2. მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სარჩელზე უარის თქმის შესახებ შუამდგომლობის განხილვისას სასამართლო ვალდებულია შეამოწმოს, რამდენად კანონიერია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ნების ამგვარი გამოვლენა.

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ შუამდგომლობის ავტორმა, ვერ დაასაბუთა, თუ რამდენად შეესაბამება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ნების ამგვარი გამოვლენა (სარჩელზე ნაწილობრივ უარის თქმა) კანონმდებლობას, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების ერთადერთ საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 28 ივლისის #476

განკარგულებით «სახელმწიფო ტყის ფონდის წყნეთის ყოფილი სატყეო უბნების საზღვრებში შემავალი მიწის ფართობების სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვის შესახებ» სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხა ი. ჭ-ძის მიწის ნაკვეთი. ამდენად, დღევანდელი მდგომარეობით, სადავო მიწის ნაკვეთი აღარ წარმოადგენს სატყეო დეპარტამენტის მართვას დაქვემდებარებულ ტერიტორიას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შუამდგომლობაში მოყვანილი საფუძველი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი აღარ წარმოადგენს სატყეო დეპარტამენტის მართვას დაქვემდებარებულ ტერიტორიას ვერ გახდება ობიექტური საფუძველი შუამდგომლობის დაკმაყოფილებისათვის, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ნების გამოხატვის პროცესუალურ საფუძვლიანობას ამოწმებს მატერიალური დასაბუთებულობის თვალსაზრისით, კერძოდ, თუ რამდენად საფუძვლიანია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საპროცესო უფლების რეალიზაცია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ შუამდგომლობის ავტორმა ვერ დაასაბუთა, სარჩელის აღდგომის მომენტისათვის, 2002 წლის 27 ივნისის მდგომარეობით, იყო თუ არა კანონიერი მოპასუხეებზე სადავო მიწის ნაკვეთის გადაცემა. სარჩელი ეფუძნებოდა სწორედ იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეებზე საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებს, ხოლო, კანონმდებლობის მიხედვით, დაუშვებელი იყო მათი გასხვისება. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ის გარემოება, რომ საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 28 ივლისის #476 განკარგულებით «სახელმწიფო ტყის ფონდის წყნეთის ყოფილი სატყეო უბნების საზღვრებში შემავალი მიწის ფართობების სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვის შესახებ» სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხა ი. ჭ-ძის მიწის ნაკვეთი, არ გულისხმობს, რომ სარჩელი ი. ჭ-ძის მოთხოვნის ნაწილში უსაფუძვლოა, რამდენადაც 2008 წელს სადავო მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ 1998 წელს მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის მომენტისათვის მოპასუხე -ადმინისტრაციული ორგანოს -შპს «საქქალაქაგროსერვისის» მიერ ხელშეკრულება იმ დროისათვის მოქმედი კანონის ფარგლებში იყო დადებული.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ამოწმებს სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების კანონიერებას და დასაბუთებულობას, რომლის განხილვის საგანს წარმოადგენდა სადავო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების და აქტების შესაბამისობა მათი გამოცემის მომენტისათვის მოქმედ კანონმდებლობასთან. მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა მის სარჩელეზე უარის თქმის კანონთან შესაბამისობა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3.2. მუხლის მიხედვით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ითვალისწინებს, რომ საქმეზე ერთ-ერთ მოსარჩელეს ასევე წარმოადგენს დიდგორის რაიონის გამგეობა (დაბა წყნეთის გამგეობის უფლებამონაცვლე), რომელმაც მხარი არ დაუჭირა სატყეო დეპარტამენტის შუამდგომლობას ი. ჭ-ძის მიმართ სარჩელეზე უარის თქმას და მხარი დაუჭირა მისი სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2008 წელს საქართველოს მთავრობის განკარგულებით სახელმწიფო ტყის ფონდიდან დღეის მდგომარეობით ამოღებულია ი. ჭ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, არ შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 3.2. მუხლით გათვალისწინებული სატყეო დეპარტამენტის შუამდგომლობის (სარჩელეზე უარის თქმის შესახებ) დაკმაყოფილების კანონიერი საფუძველი, მით უფრო, იმის გათვალისწინებით, რომ მთავრობას არ უმსჯელია მიწის საკუთრებაში გადაცემის ფაქტის კანონიერად მიჩნევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეული არ არის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394. «ე» მუხლების მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო დარღვევების გარეშე დადგენილი და საჭირო არ არის მათი დამატებითი გამოკვლევა, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რაც გულისხმობდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების საქართველოს მოქალაქეთა კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემას. ამ მიზნით, სახელმწიფო მიწები დაიყო სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. მიწის რეფორმის ფონდში გამოსაყოფი მიწების შერჩევა დაევალით შესაბამისი რაიონის გამგეობებს. დამტკიცებული მიწები შესათანხმებლად უნდა წარდგენილიყო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტში. ამასთან, დამოუკიდებელი ოჯახი უფლებამოსილი იყო, საკუთრებაში მიეღო მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი. მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით და ამ დადგენილებით დამტკიცებული დებულებით დადგინდა საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესი. პირები, რომელთაც ნაკვეთებზე საკუთრების უფლება მოიპოვეს აღნიშნული წესების დარღვევით, არ ჩაითვალნენ ნაკვეთის მესაკუთრებად. გარდაბნის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეოს

მე-5 კვარტლის მიწებზე გაცემული იყო მიღება-ჩაბარების აქტები ნაკვეთებზე: #67, #18, #66, #77, #80, #7. აღნიშნული აქტების საფუძველზე აღებულ იქნა საკუთრების მოწმობები.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 17 აგვისტოს #496 დადგენილებით, თბილისის სატყეო მეურნეობის წყნეთის სატყეო მიწებიდან გამოიყო 2,54 ჰა ნაკვეთი მიწის რეფორმის ფონდში, აქედან საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო უშიშროების სამსახურის თანამშრომელთა დასაკმაყოფილებლად -1,54 ჰა და სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტის თანამშრომელთათვის -1,0 ჰა.

«სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის შესახებ 1998 წლის 20 მარტის #1300 საქართველოს კანონის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების გადაცემა დასრულდა 1999 წლის 1 თებერვალს.

საკასაციო სასამართლო 1992 წლის 18 იანვრის საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის #48 დადგენილების მე-4 პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების გავრცელების გათვალისწინებით იყოფა სახელმწიფო მიწის ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად. ამავე დადგენილების მე-11 პუნქტის მიხედვით, მიწის გაცემას ახდენს სოფლის (დაბის) სამმართველოს ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის (ქალაქის) სამმართველოს ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება სანოტარო წესით და რეგისტრირდება მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების, «საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ» 1-ლი მუხლის თანახმად, მიწის რეფორმის რაიონული კომისია შეარჩევს მიწის ნაკვეთებს ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემად. კომისიის მუშაობაში მონაწილეობდნენ შესაბამისი სოფლის გამგეობა (გამგებელი) და მეურნეობის (სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელები. აღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, თითოეულ კონკრეტულ მიწათმოსარგებლეზე ადგენენ მიწის ნაკვეთის აქტს 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის ყველა წევრი, აგრეთვე შესაბამისი სოფლის გამგეობისა და მეურნეობის (სასოფლო სამეურნეო საწარმოს) ხელმძღვანელი. რაიონული კომისია მიწის შერჩევის მასალებს 3 დღის ვადაში წარუდგენს რაიონის გამგეობას განსახილველად. დადგენილების შესაბამისი მუხლებით განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის პროცედურები, კერძოდ:

ა) რაიონის გამგეობა 4 დღის ვადაში იხილავს მიწის ნაკვეთების შერჩევის მასალებს თითოეული მიწათმოსარგებლის მიხედვით და იღებს გადაწყვეტილებას რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონული ცენტრების მცხოვრებთათვის მიწის ფართობის გამოყოფის შესახებ;

ბ) რაიონის გამგეობას უგზავნის გადაწყვეტილების მიღებისთანავე შერჩეული მიწის ფართობების შესახებ მასალებს /შერჩევის აქტებს სამ ეგზემპლარად, მიწათსარგებლობის გეგმებს /საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და კადასტრის კომიტეტს შესათანხმებლად.

გ) საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტი ერთი კვირის ვადაში უთანხმებს რაიონიდან წარმოდგენილ მასალებს საქართველოს რესპუბლიკის სოფლის მეურნეობისა და კვების მრეწველობის სამინისტროს, რესპუბლიკის თავდაცვის სამინისტროს /21-ე კილომეტრიან ზოლში/, რესპუბლიკის არქიტექტურისა და მშენებლობის საქმეთა სამინისტროს, არქეოლოგიური კვლევის ცენტრს, საქართველოს რესპუბლიკის გეოლოგიის, გეოდეზიისა და კარტოგრაფიის დეპარტამენტს, საქართველოს რესპუბლიკის გარემოს დაცვის სამინისტროს და შესაბამის დასკვნას აცნობებს რაიონების მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებს;

დ) საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტი რაიონებიდან წარმოდგენილ და შესაბამის სამინისტროებთან და უწყებებთან შეთანხმებულ მასალებს, მიწათსარგებლობის გეგმებთან ერთად ეგზავნის თავის საქვეუწყებო საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო ნაკვეთების ათვისების ხელშეწყობ ორგანიზაციას «საქალაქაგროსერვისს»;

ე) მიწის ნაკვეთის მიღების მსურველი მოქალაქე /ან მოქალაქეთა ჯგუფი/ განცხადებით მიმართავს ქალაქებისა და რაიონების /დაბების/ მმართველობის ადგილობრივ ორგანოებს. ქ. თბილისში მცხოვრები მიწის ნაკვეთის მიღების მსურველი მოქალაქე /ან მოქალაქეთა ჯგუფი/ განცხადებით მიმართავს ქალაქ თბილისის შესაბამისი რაიონის გამგეობას, რომელიც შემოსულ განცხადებებს აჯგუფებს მიწის გამცემი რაიონების მიხედვით და წარუდგენს ქალაქის მერიას და «საქალაქაგროსერვისს»;

ვ) საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის კომიტეტი განსაზღვრავს რესპუბლიკის ქალაქების მცხოვრებთათვის /საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 16 იანვრის #39 დადგენილების დანართის მე-4 სვეტით გათვალისწინებული კატეგორია «რაიონის ცენტრებისა და დაბების მცხოვრებთათვის», ხოლო მე-3 სვეტის მიხედვით მიწის გამოყოფის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებენ შესაბამისი რაიონების /ქალაქების/ მმართველობის ორგანოები /შერჩეული მიწებიდან თითოეული ქალაქისათვის /თბილისი, ქუთაისი, რუსთავი და ა.შ./ საქრო ფართობის კვოტას და მასალებს ცალკეული მიწათმოსარგებლის მიხედვით უგზავნის შესაბამისი ქალაქის მმართველობის ორგანოს;

ზ) შესაბამისი ქალაქის ადგილობრივი მმართველობის ორგანო გადაგზავნილი მასალების და შემოსული განცხადებების საფუძველზე ანაწილებს შერჩეულ ფართობებს ცალკეული ორგანიზაციების და მოქალაქეების მიხედვით და თვის გადაწყვეტილებას აცნობებს მიწის გამცემ რაიონებს და საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მისი კადასტრის კომიტეტს. რესპუბლიკის ქალაქების, რაიონული ცენტრების /დაბების/ მოსახლეობისათვის გამოყოფილი მიწის ფართობების ადგილზე გამიჯვნას, დაინტერესებული ქალაქებისა და რაიონული ცენტრების /დაბების/, აგრეთვე «საქქალაქაგროსერვისის» წარმომადგენლებთან ერთად, ახორციელებს სასოფლო მიწის რეფორმის კომისია და რეგისტრაციაში ატარებს ამავე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის კადასტრის განყოფილება;

თ) ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნის შემდეგ თითოეული პიროვნებაზე დგება ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი 5 ცალად, რომელსაც ხელს აწერენ სოფლის გამგეობის და მეურნეობის ხელმძღვანელი, აგრეთვე რაიონის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის განყოფილების უფროსი, საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენელი და მიწის მიმღები პირი დადგენილი წესის მიხედვით.

საკასაციო სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, სრულად მოიყვანოს ნორმატიული აქტით განსაზღვრული პროცედურა, გადაწყვეტილების მიღების სტადიები, რათა თვალსაჩინო იყოს სადავო მიწის ნაკვეთების გადაცემის კანონიერების შემოწმების საკითხი.

საკასაციო სასამართლო მართებულად მიიჩნევს საპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებას სადავო მიღება-ჩაბარების აქტების -ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებებზე მიჩნევის თაობაზე, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობით დადებულ ორმხრივ შეთანხმებას, რომელიც ადმინისტრაციული /საჯარო/ კანონმდებლობით არის მოწესრიგებული, რამდენადაც საქმის განხილვის მომენტში /2000 წლის 1 იანვრიდან ამოქმედებული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის მიხედვით გამიჯნულ იქნა ადმინისტრაციული და სამოქალაქო გარიგებები/ სასამართლო დავის საგანს წარმოადგენდა რა სწორედ ადმინისტრაციული გარიგებები, საქმე ექვემდებარებოდა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განხილვას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.1. მუხლიდან გამომდინარე.

მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არ შეიძლება განხილულ იქნეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1 მუხლის «დ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის, ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ერთ-ერთ მონაწილეს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს -გარდაბნის რაიონის გამგეობა ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე, მაგრამ მითითებული ელემენტი არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს მისი ადმინისტრაციულ აქტად მიჩნევისათვის, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტის გამოცემით განხორციელებული ქმედება არ არის მიმართული ადმინისტრაციული ორგანოს ნების შესაბამისად, ცალმხრივი და შესასრულებლად სავალდებულო ძალით უშუალო სამართლებრივი შედეგის წარმოშობისაკენ, ანუ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტით ადმინისტრაციული ორგანო გადასცემს, ხოლო პირი იბარებს მიწის ნაკვეთს, რითაც ადმინისტრაციული ორგანო გამოხატავს არა ცალმხრივად ნებას მიწის გასხვისების შესახებ და აიძულებს კანონით აქტისათვის შესასრულებლად მინიჭებული სავალდებულო ძალით მიწის მიმღებს ჩაიბაროს მიწის ნაკვეთი, არამედ ვლინდება ორივე მხარის ნება.

საკასაციო სასამართლო სამართლებრივ შეფასებას აძლევს რა სადავო მიღება-ჩაბარების აქტებს, სრულად იზიარებს საპელაციო პალატის სამართლებრივ დასკვნას, მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ფორმალური წესი (პროცედურა) სადავო მიწის ნაკვეთების გადაცემისას სრულიად იგნორირებულია, კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დადასტურდა, რომ გასაჩივრებული მიღება-ჩაბარების აქტების გამოცემის თაობაზე გადაწყვეტილება არ მიუღია გარდაბნის რაიონის გამგეობას. ამასთან, არც დადგენილი წესით გამოყოფილი ნაკვეთების ადგილზე გამიჯვნა მომხდარა, ერთ ოჯახზე გაცემული იყო რამდენიმე ნაკვეთი. ამგვარ ვითარებაში, შეუძლებელია მიწის გადაცემის კანონიერებაზე მსჯელობა, რამდენადაც პროცედურის დადგენა მიზნად ისახავს პირისათვის მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების მინიჭების კანონშესაბამისობას, პროცედურის დაუცველობა, იგნორირება გამორიცხავს ობიექტურ, კანონიერ და დასაბუთებულ გადაწყვეტილებათა მიღების შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნული კანონქვემდებარე ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტი ადგენს სამართლებრივ ჩარჩოს, რომლის ფარგლებში უნდა მოხდეს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოთა უფლებამოსილების განხორციელება, ასევე, დაინტერესებულ მხარეთა უფლებების სრულფასოვანი რეალიზაცია.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე შპს «საქქალაქაგროსერვისის» საქართველოს სახელმწიფო მეთაურის 1995 წლის 22 თებერვლის «ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში მცხოვრებთათვის მიწის გამოყოფისა და მისი ეფექტიანად გამოყენების ღონისძიებათა შესახებ» #45 ბრძანებულების მე-4 მუხლით დელეგირებული ჰქონდა მმართველობითი ფუნქცია, კერძოდ, თბილისის, ქუთაისისა და რუსთავის მერიებთან ერთად ქალაქების მცხოვრებთათვის გამოყოფილი მიწის ფართობების განაწილება, დაპროექტება და მიწის მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემა სათანადო ანაზღაურებით, რაც მის მიერ უგულვებელყოფილია, გადაამეტა კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილების ფარგლებს, არ გამოიკვლია და არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები და ისე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების

მიერ მთელი რიგი პროცედურული მოქმედებები ჩატარებული არ ყოფილა, საკუთრებაში გასცა მიწის ნაკვეთები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა სადავო მიწის ნაკვეთების გადაცემისას სრულ წინააღმდეგობაში მოდის ნორმატიული აქტით განსაზღვრულ სხვა კომპეტენტურ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან კოორდინირების და შეთანხმებული გადაწყვეტილებების მიღების ვალდებულებასთან, რაც შეუძლებელია არ შეფასდეს, როგორც არსებითი და უხეში დარღვევა კანონმდებლობის მოთხოვნებისა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს გ. ბ-ძის და სხვათა კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებაზე - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2003 წლის 2 დეკემბრის #2-ს-22 წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ გ. ბ-ძეზე მიწის ნაკვეთის გამოყოფა მოხდა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის #148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების სრული დაცვით, მისი სრული დაუსაბუთებლობის გამო, რამდენადაც იგი ვერ ჰპოვებს დადასტურებას საქმეში არსებული მტკიცებულებებით.

საქმეში წარმოდგენილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2003 წლის 2 დეკემბრის #2-ს-22 წერილის თანახმად, სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტმა 1995 წლის 17 აპრილს შეარჩია 2.54 ჰა მიწის ნაკვეთი, კანონის სრული დაცვით შეადგინა მიწის ნაკვეთის შერჩევის აქტი, შეთანხმა ყველა დაინტერესებულ სამინისტროსა და უწყებასთან, თუმცა ის გარემოება, რომ კანონით დადგენილი პროცედურა მოპასუხეებზე მიწის ნაკვეთის გადაცემის დროს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დაცულია, საქმის მასალებით არ დასტურდება, არ მოიპოვება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელიც დაადასტურებდა მიწის ნაკვეთის გადაცემის შეთანხმების ფაქტს შესაბამის სამინისტროებთან და უწყებებთან. მეტიც, ამავე წერილის მე-6 პუნქტის თანახმად, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში არ ინახებოდა მონაცემები ცალკეულ მოქალაქეებზე რეფორმის შედეგად გადაცემული მიწების შესახებ, შესაბამისად არც მოქალაქე გ. ბ-ძის თაობაზე არავითარი მასალა არ გააჩნდათ. მითითებული წერილის შინაარსი მხოლოდ იმის დეკლარირებაა, რომ მათი უფლებამოსილების ფარგლებში ზოგადად პროცედურა კანონის დაცვით ჩატარდა, რაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთის გასხვისების კანონიერების ფაქტის მტკიცების ტვირთისგან არ ათავისუფლებს მხარეს. აღნიშნული წერილი ვერ აქარწყლებს სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში სადავო მიწის ნაკვეთების გადაცემის პროცედურის დაუცველობის და ნორმატიული აქტების დარღვევით გასხვისების ფაქტს. წერილის შინაარსი მიმართულია მიწის გამოყოფის საწყისი პროცედურის კანონიერების და არა კონკრეტული მიწის ნაკვეთების კანონიერი გასხვისების სამტკიცებლად. ამდენად, აღნიშნული წერილი ვერ გახდება ასეთი სამართლებრივი შეფასების ფაქტობრივი საფუძველი.

აღსანიშნავია, რომ საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს კონტროლის პალატის 2003 წლის 20 იანვრის აქტი გარდაბნის სატყეო მეურნეობაში არაგეგმიური კომპლექსური რევიზიის ჩატარების შესახებ, რომლის თანახმად ჩატარებული შემოწმების საფუძველზე გამოვლენილ იქნა არაერთი დარღვევის ფაქტი, მათ შორის «საქქალაქაგროსერვისის» მიერ გაცემულია უნომრო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, რამდენიმე მიწის ნაკვეთი კანონის დარღვევით იქნა გადაცემული ერთ პიროვნებაზე მაგ: გ. ბ-ძეზე, რომ სადავო მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები არ შეესაბამებოდა მოქმედ კანონმდებლობას, რასაც სსსკ-ის 105-ე მუხლის საფუძველზე ობიექტური შეფასება მისცა სააპელაციო სასამართლომ და ასევე იზიარებს საკასაციო სასამართლო, რამდენადაც საქართველოს კონტროლის პალატის დასკვნა ვერ ქარწყლდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის ამოქმედების თაობაზე» მე-5 მუხლის თანახმად, საკუთრების უფლება არ ვრცელდებოდა იმ მიწებზე, რომლებიც მიღებული ჰქონდათ დადგენილი წესის დარღვევით, რაც ცალსახად ადასტურებს, რომ საკანონმდებლო ორგანომ მკვეთრი ზღვარი გაავლო დადგენილი წესის (პროცედურის) დარღვევით მიღებულ მიწებთან დაკავშირებით, რითაც გამოირიცხა ნორმათშემდგარდებელი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ პროცედურის დაცვის გარეშე გაცემულ მიწებზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული ორგანოები შებოჭილი არიან საკანონმდებლო ორგანოს მიერ განსაზღვრული სამართლებრივი პოლიტიკით, რის გამოც ვალდებული იყვნენ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეემოწმებინათ მიწის გადაცემის ფორმალური კანონიერების საკითხი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები ისე გასხვისდა, თითქოს ეს ნაკვეთები არ განეკუთვნებოდა სატყეო მიწის ფონდს, მაშინ, როცა საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 12 აპრილის #221 განკარგულებით (მიწის ნაკვეთების სატყეო ფონდიდან ამორიცხვის შესახებ) დადასტურდა, რომ ამ დადგენილების მიღებამდე სადავო ნაკვეთები სატყეო ფონდში ირიცხებოდა, რომლებიც გასხვისებას არ ექვემდებარებოდა. ამასთან, საგულისხმოა, რომ მთავრობის მითითებული განკარგულება ეფუძნება 2000 წლის 10 ნოემბრის საკანონმდებლო აქტს «ქ. თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ», რომლის 1-ლი მუხლით იმპერატიულად აიკრძალა ამ ტერიტორიებზე არსებული სახელმწიფო ტყისა და სახელმწიფო ტყის ფონდების მიწების პრივატიზაცია, მათთვის კატეგორიის შეცვლა და მათი იჯარით გადაცემა. 2005 წლის 28 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებით მითითებული კანონის პირველ მუხლში დაიშვა საგამონაკლისო შემთხვევა, პირობებებით, რომ ქ.

თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული სახელმწიფო ტყით სარგებლობა, აგრეთვე სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწების განკარგვა, სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწების ტყის ფონდიდან ამორიცხვა და მათთვის კატეგორიის შეცვლა დასაშვებია გახდა მხოლოდ საკურორტო-რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნით მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, თუ ეს არ იწვევდა მწვანე ნარგავების განადგურებას.

2007 წლის 18 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებით ახალი რედაქციით ჩამოყალიბდა «ქ. თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ» კანონის 1-ლი მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები, კერძოდ კანონით დასაშვები გახდა ქ. თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული სახელმწიფო ტყის და სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწების პრივატიზება ან მათი სხვა ფორმით განკარგვა, აგრეთვე კატეგორიის შეცვლა მხოლოდ საჯარო ინტერესებისათვის – საკურორტო-რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნით მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, თუ ეს არ იწვევს მწვანე ნარგავების განადგურებას, ან თუ სახელმწიფო ტყის ფონდიდან სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწების ამორიცხვა განპირობებულია მნიშვნელოვანი სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი ინტერესებით. მოცემულ შემთხვევაში, კი მთავრობის 2008 წლის 12 აპრილის #221 განკარგულებით ისე მოხდა სადავო მიწების ტყის ფონდიდან ამორიცხვა, რომ არ არის დასაბუთებული და დადასტურებული განსაკუთრებული და მნიშვნელოვანი საჯარო ინტერესის არსებობა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, სამოქალაქო კოდექსის მე-7 მუხლის მიხედვით კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი შეიძლება იყოს ქონებრივი ან არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით ბრუნვიდან არ არის ამოღებული.

1997 წლის 30 მაისის კანონის «სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ» მე-4 მუხლში ჩამოთვლილია სახელმწიფო ქონება, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება, მრავალ სხვადასხვა სახის ქონებასთან ერთად ა) პუნქტში მითითებულია «ტყის ფონდი», რაც ნიშნავს, რომ მე-4 მუხლის ფარგლებში მოქცეული სახელმწიფო ქონება ამოღებულია სამოქალაქო ბრუნვიდან და გასხვისებას არ ექვემდებარება საპრივატიზაციო წესით; სადავო მიწების გასხვისების დროისათვის არსებულ (მოქმედ) კანონმდებლობაში არ არსებობს ნორმატიული აქტი, რომლის მიხედვით დაშვებულია სადავო მიწების, კანონიერად, ამა თუ იმ ფორმით გათვალისწინებული განკარგვის შესაძლებლობა, მეტიც, თეორიულად ასეთის დაშვების პირობებშიც კი მაგ., გ. ბ-მე არ ყოფილა არც საქართველოს უშიშროების სამინისტროს და არც სატყეო დეპარტამენტის თანამშრომელი (ასეთის გამაქარწყლებელი არგუმენტაცია წარმოდგენილი არ არის არც წერილობით და არც ზეპირი სახის მტკიცებულებებში), მაშინ, როცა ტყის ფონდის წყნეთის სატყეო მიწის ფონდიდან მიწის ფართობი გამოიყო სწორედ ამ უწყებების თანამშრომლებისათვის ანუ კონკრეტულად განსაზღვრული პირებისათვის გადასაცემად.

საკასაციო სასამართლო ნაწილობრივ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე, 66-ე, 70-ე მუხლების არასწორი გამოყენების თაობაზე, რომ სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა 1998 წლის მიღება-ჩაბარების აქტების მიმართ 2000 წელს ამოქმედებული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მითითებული ნორმები, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა რა დავის საგანს – მიღება-ჩაბარების აქტი დააკვალიფიცირა, როგორც ადმინისტრაციული გარიგება (საქმის განხილვის მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობით), ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის V თავის ნორმები (რომლებიც შინაარსობრივი თვალსაზრისით ფორმალურ-სამართლებრივ ნორმებს წარმოადგენს) ასე, მაგ, სწორედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.1 მუხლი ადგენს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს სამოქალაქო კოდექსი. თუმცა, 2000 წლის 1 იანვრამდე დადებული გარიგების მიმართ მათი გამოყენება არამართებულია, მაგრამ საკასაციო სასამართლოს მიჩნევით ეს არ წარმოადგენს სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ – გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს, რამდენადაც, იგი არ წარმოადგენს არსებით დარღვევას. სასამართლომ სწორად შეუფარდა სადავო სამართალურთიერთობას მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმა-სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დადგენის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი, რომლის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

როგორც სადავო მიღება-ჩაბარების აქტები, ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულება მიჩნეულ უნდა იქნას ბათილ გარიგებებად, რამდენადაც სადავო მიწის ნაკვეთები, როგორც სადავო გარიგებების საგანი არ ყოფილა კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში გადაცემული, მეტიც, არ შეიძლებოდა გამხდარიყო გარიგების ობიექტი, შესაბამისად, ამგვარ საგანზე ნების გამოვლენა ვერ მიიჩნევა სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით დაცულ ნების გამოვლენად, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ მიღება-ჩაბარების აქტებს წინ არ უსწრებდა ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებანი, შეთანხმებები, დასკვნები (რაც გახდებოდა დაინტერესებულ მხარეთა მხრიდან მათი გასაჩივრების უფლების რეალიზაციის

საფუძველი). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის გამოყენების სისწორესთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არ არის დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასაციის მოტივს, შემდეგზე, რომ გ. ბ-მე, #80 მიწის ნაკვეთის რეალიზაციამდე, როგორც მესაკუთრე, რეგისტრირებული იყო რა საჯარო რეესტრში, გ. ბ-მესა და დ. ს-მეს შორის კანონმდებლობის სრული დაცვით მოხდა #80 მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ ვერ იქნება გამოყენებული სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, რომლის თანახმად, შემძენი არის ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ არის ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლით დადგენილი კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის სამოქალაქო-სამართლებრივი ინსტიტუტი ეხება იმ შემთხვევებს, როცა საკუთრების უფლების შეძენა ხდება მოძრავ ნივთებზე, მაშინ, როცა მოცემულ შემთხვევაში დავა მიმდინარეობს უძრავ ქონებაზე - მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი მხოლოდ მოძრავი ნივთების მიმართ ვრცელდება და მითითებული ნორმა ვერ იქნება შეფარდებული სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ.

უძრავ ნივთებზე შემძენის ინტერესებს იცავს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. მითითებული ნორმით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, როგორც მნიშვნელოვანი გამოვლინება ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპისა, სერიოზულ გარანტიას წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვისათვის. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს უფლების ადრინდელ მფლობელზე, ასევე მის შემძენზე რეგისტრაციის სისწორეს და მისი ვარაუდი უადვილებს შემძენს მტკიცების ტვირთს, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 312.2 მუხლის შესაბამისად, რეესტრის სანდობის აღიარება არ არის საკმარისი შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევისათვის, თუ შემძენმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. ჩანაწერის უზუსტობის ცოდნა ნიშნავს იმ გარემოებათა ცოდნას, რის გამოც ჩანაწერია უზუსტო.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ი. ჭ-მის წარმომადგენლის მტკიცებას შემდეგზე დ. ს-მეს არ შეიძლება სცოდნოდა, რომ ჩანაწერი იყო უზუსტო, რამდენადაც 1998-2003 წლებისათვის წყნეთის სატყეო ფონდის მიწების გასხვისების საკითხი წრმოადგენდა საჯაროდ საზოგადოებრივ დისკუსიის და მსჯელობის ობიექტს, არაერთი ნორმატიულ-ადმინისტრაციული აქტის (პრეზიდენტის, სამინისტროს) მიღების ფაქტობრივ საფუძველს, მასმედიის ყველა საშუალებათა განხილვის საგანს, მით უფრო პრეზიდენტის მიერ 2002 წლის 12 იანვარს მიღებულ იქნა ბრძანებულება «დაბა წყნეთის ტერიტორიაზე უკანონოდ ხეების ჭრისა და მიწათსარგებლობაში სახელმწიფოებრივი წესრიგის დასამყარებლად».

ამდენად, მოცემულ პირობებში დაუსაბუთებელია დ. ს-მის, როგორც შემძენის კეთილსინდისიერებაზე მსჯელობა, ვინაიდან საქმის მასალებით სარწმუნოდ არ დასტურდება, რომ შესაძლებელია მისთვის უცნობი ყოფილიყო ის გარემოება, რომ ამ ტერიტორიაზე მიწების განკარგვის საკითხი საზოგადოებაში რეზონანსულ განხილვის საგანს წარმოადგენდა, ანუ რომ განსჯის საგანი იყო წყნეთის სატყეო ფონდის მიწების გასხვისების კანონიერება-უკანონობის საკითხი.

აგრეთვე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218.2. მუხლის არგამოყენების თაობაზე მოტივაციას და მიაჩნია, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218.2. მუხლის მოქმედება არ შეიძლება გავრცელდეს სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ, რამდენადაც მითითებული ნორმა ეხება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, მაშინ, როცა მოცემულ შემთხვევაში სადავო ჩანაწერები /მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ/ განხორციელებულია 2001-2002 წლებში, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიღების შემდეგ, ხოლო ამ კოდექსის მიღებამდე ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ფიზიკურ პირებს შორის დაიდო ადმინისტრაციული გარიგება - მიწის მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმით, კერძოდ, მოპასუხე გ. ბ-მემ 1998 წელს გადაცემული სადავო მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში კერძო საკუთრებად დაარეგისტრირა 2002 წლის 29 იანვარს. ამდენად, არ არსებობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218.2. მუხლის გამოყენების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის დ. ს-მის უფლებამონაცვლის ი. ჭ-მის წარმომადგენლის ი. ა-მის მოსაზრებას, რომ «საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ» კანონიდან გამომდინარე, დიდგორის რაიონის გამგეობა (წყნეთის რაიონის გამგეობის უფლებამონაცვლე



არ წარმოადგენს საქმეზე სათანადო მოსარჩელეს, რამდენადაც დ. ს-მის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთი ამორიცხვამდე იყო სახელმწიფო ტყის ფონდში და მას განკარგავდა სატყეო მეურნეობის დეპარტამენტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს ის გარემოება, რომ დღევანდელი მდგომარეობით სადავო მიწის ნაკვეთები ამორიცხა სახელმწიფო სატყეო ფონდიდან არ გულისხმობს, რომ დიდგორის რაიონის გამგეობა (წყნეთის რაიონის გამგეობის) უფლებამონაცვლე სარჩელის აღძვრის მომენტისთვის არ წარმოადგენს სათანადო მოსარჩელეს სადავო სამართალურთიერთობაში, რამდენადაც სადავო მიწის ნაკვეთები სწორედ წყნეთის რაიონის გამგეობის სამოქმედო ტერიტორიაზე მდებარეობდა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა ერთ-ერთი მხარის დაუსწრებლად, რომელსაც არ მიუღია შეტყობინება კანონით დადგენილი წესით, კერძოდ, ბ. ჯ-მემ #66 მიწის ნაკვეთი 2000 წელს მიჰყიდა ნ. დ-მეს, რომელმაც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ააშენა სახლი და დღემდე ცხოვრობს მასში. საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც ის ამყარებს თავიანთ მოთხოვნას ან შესაგებელს. მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს საკასაციო სასამართლოში და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში არ წარმოუდგენიათ მტკიცებულება, რომ ბ. ჯ-მემ #66 მიწის ნაკვეთი 2000 წელს მიჰყიდა ნ. დ-მეს, რომ სახეზე იყო საპროცესო სამართალურთიერთობაში ახალი სუბიექტის შეყვანის პროცესუალური აუცილებლობა. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივრის აღნიშნული მოტივიც უსაფუძვლოა და არ ექვემდებარება დაკმაყოფილებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს დ. ს-მის უფლებამონაცვლის -ი. ჭ-მის, გ. ბ-მის, ბ. ჯ-მის, ლ. ჯ-მისა და ნ. ჯ-მის საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53.2 მუხლის თანახმად, კასატორებს: ი. ჭ-მეს, გ. ბ-მეს, ბ. ჯ-მეს, ლ. ჯ-მესა და ნ. ჯ-მეს, თითოეულს დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით 300-300 ლარის გადახდა და სოლიდარულად დაეკისროთ სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.2, 257-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. დ. ს-მის უფლებამონაცვლის -ი. ჭ-მის, გ. ბ-მის, ბ. ჯ-მის, ლ. ჯ-მისა და ნ. ჯ-მის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 2004 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

3. კასატორებს: ი. ჭ-მეს, გ. ბ-მეს, ბ. ჯ-მეს, ლ. ჯ-მესა და ნ. ჯ-მის, თითოეულს დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით 300-300 ლარის გადახდა და სოლიდარულად დაეკისროთ სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა.

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **4. მიწის გადასახადი**

#### **მიწის გადასახადისაგან გათავისუფლება**

##### **განჩინება**

#ბს-875-837(კ-07) 11 მარტი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**ნ. ქადაგიძე,**

**მ. ვაჩაძე**

**დავის საგანი:** ზედმეტად გადახდილი მიწის გადასახადის კორექტირება

საკასაციო სასამართლომ საქმის მასალების გაცნობის შედეგად

**გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:**

შპს «თედოწმინდის» დირექტორმა ი. მ-შვილმა სარჩელი აღძრა გორის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების: გორის საგადასახადო ინსპექციის და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა ზედმეტად გადახდილი გადასახადის ჩათვლა გადასახადის ნარჩენი დავალიანების დასაფარავად და არასასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადში არასწორად დარიცხული საურავის შემცირება.

საქმის გარემოებები:

შპს «თედოწმინდას» საკუთრებაში აქვს 3,6 ჰა მიწის ნაკვეთი გორის რაიონის სოფელ ... საკრებულოს ტერიტორიაზე. 1998 წლიდან მოსარჩელე აღნიშნულ ფართობზე იხდის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადს -1 ჰა-ზე -390 ლარს. აღნიშნულ ფართზე მდებარეობს სარკინიგზო ჩიხი, რომლის სიგრძე შეადგენს 270 მეტრს, რომლის განსხვავების ზოლის ჩათვლით მიწის ფართობი შეადგენს 8100 მ<sup>2</sup>. რომელზედაც 1998 წლიდან 2004 წლამდე დარიცხულია მიწის გადასახადი 1895, 8 ლარის ოდენობით (0,81 ჰა 390x6). მიწის გადასახადი გადახდილი აქვს მოსარჩელეს - შპს «თედოწმინდას».

სარჩელის სამართლებრივი საფუძვლები:

მოსარჩელის მითითებით, საგადასახადო კოდექსის 273-ე მუხლის 28-ე ნაწილის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გათავისუფლებულია მიწის გადასახადისაგან, გამომდინარე იქიდან, რომ რკინიგზის ჩიხი ეკუთვნის «საქართველოს რკინიგზას», ხოლო მიწის გადასახადი გადახდილი აქვს შპს «თედოწმინდას».

რაიონული სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხე გორის საგადასახადო ინსპექციის წარმომადგენელმა არ ცნო შპს «თედოწმინდის» სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მოპასუხე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა რაიონული სასამართლოს სხდომაზე არ ცნო შპს «თედოწმინდის» სარჩელი და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილებით შპს «თედოწმინდის» დირექტორის -ი. მ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გორის საგადასახადო ინსპექციასა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალიათ მოეხდინათ შპს «თედოწმინდის» მიერ მიწის ფართობზე ზედმეტად გადახდილი თანხის -1516,32 ლარის კორექტირება და თანხის ჩათვლა დებიტორულ დავალიანებაში, რაც რაიონულმა სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

შპს «თედოწმინდას» საკუთრებაში გააჩნია 3,6 ჰა მიწის ნაკვეთი, გორის რაიონის სოფელ ... საკრებულოს ტერიტორიაზე. 1998 წლიდან მოსარჩელე აღნიშნულ ფართობზე იხდიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების გადასახადს -1 ჰა-ზე -390 ლარს. აღნიშნულ ფართზე მდებარეობს შპს «საქართველოს რკინიგზის» ჩიხი, რომლის სიგრძე შეადგენს 270 მეტრს.

რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა საგადასახადო კოდექსის 276-ე მუხლის პირველი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტი და განმარტა, რომ ქონების გადასახადისაგან გათავისუფლებულია მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითად საქმიანობასთან, მათ შორის, ლიანდაგებისა და სალიანდაგო დისტანციების, სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოების, რკინიგზის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა -ნაგებობებისა და კომუნიკაციების, საქართველოს სარკინიგზო კოდექსით განსაზღვრული გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის მიერ დაკავებული მიწები.

რაიონული სასამართლოს დასკვნით, ვინაიდან რკინიგზის ჩიხი ეკუთვნის შპს «საქართველოს რკინიგზას», ხოლო მიწის გადასახადი გადახდილი ჰქონდა შპს «თედოწმინდას», აღნიშნული გადასახადი უნდა ჩათვლილიყო საგადასახადო ვალდებულებების ანგარიშში, ხოლო გადახდილი თანხა, გასხვისების ზოლების სიგანეთა ნორმებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის წერილის თანახმად, შეადგენდა 1516,32 ლარს. რაიონული სასამართლოს დასკვნით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს ზედმეტად ჰქონდა გადახდილი მიწის გადასახადი, რაც უნდა ჩაითვალოს დებიტორულ დავალიანებაში.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გორის საგადასახადო ინსპექციამ, რომელმაც მოითხოვა გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

გადასახადისაგან თავისუფლდება მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობისათვის, მათ შორის, ლიანდაგებისა და სალიანდაგო დისტანციების, სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოების, სარკინიგზო კოდექსით განსაზღვრული გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის მიერ, გარდა სამედიცინო, კულტურულ-საყოფაცხოვრებო, სავაჭრო, სპორტული და უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებული მიწებისა. აგრეთვე, მიწის გადასახადისაგან არ თავისუფლდება რკინიგზის ვაგზლის შენობის ქვეშ არსებული მიწის ფართობები.

აპელანტის მითითებით, გადასახადისაგან თავისუფლდება მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობისათვის, ხოლო, რაც

შეეხება უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებულ მიწებს, გადასახადისაგან არ თავისუფლდება.

აპელანტის განმარტებით, სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნულია, რომ «რკინიგზის ჩიხი დაზიანებულია, უმოქმედოა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოუყენებელია», რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ «რკინიგზის ჩიხი» არ არის მიწის ის ფართობი, რომელიც უშუალოდ არის დაკავებული რკინიგზის ძირითადი საქმიანობისათვის, ხოლო რაც შეეხება შპს «თედოწმინდის» საკუთრებაში არსებულ მიწას, განხილულ უნდა იქნეს, როგორც უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტის მიერ დაკავებული მიწა და დაიბეგროს გადასახადით მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ საოქმო განჩინებით აპელანტი –საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის გორის საგადასახადო ინსპექცია შეცვალა მისი უფლებამონაცვლით – ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციით.

სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ –შპს «თედოწმინდას» დირექტორმა ი. მ-შვილმა არ ცნო გორის საგადასახადო ინსპექციის საჩივარი, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში დატოვება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის გორის საგადასახადო ინსპექციის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტები:

შპს «თედოწმინდას» საკუთრებაში გააჩნია 3,6 ჰა მიწის ნაკვეთი გორის რაიონის სოფ. ... საკრებულოს ტერიტორიაზე. 1998 წლიდან მოსარჩელე აღნიშნულ ფართობზე იხდის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადს -1 ჰა-ზე -390 ლარს. აღნიშნულ ფართზე მდებარეობს შპს «საქართველოს რკინიგზის» სარკინიგზო ჩიხი, რომლის სიგრძეა 270 მეტრი.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო პერიოდისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 273-ე მუხლის 28-ე ნაწილით განსაზღვრულია გადასახადისაგან მიწის იმ ფართობების გათავისუფლება, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობის სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოებისა და სალიანდაგო დისტანციების მიერ და გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისათვის, აგრეთვე არაფუნქციონირებადი რკინიგზის სადგურების მიერ დაკავებული მიწები, რომლებიც არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა შპს «თედოწმინდის» წარმომადგენლის მოთხოვნა მიწის ფართობებზე ზედმეტად გადახდილი თანხის -1516,32 ლარის კორექტირებისა და აღნიშნული თანხის დებიტორულ დავალიანებაში ჩათვლის თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის მოსაზრება, რომ საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად გადასახადისაგან თავისუფლდება მხოლოდ მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გორის საგადასახადო ინსპექციამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმა, შემდეგი მოტივით:

კასაციის მოტივი:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სადავო პერიოდისათვის მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 273-ე მუხლის 28-ე ნაწილით მიწის გადასახადისაგან თავისუფლდება მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობის სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოებისა და სალიანდაგო დისტანციების მიერ და გამოიყენება ძირითადი საქმიანობისათვის, აგრეთვე, არაფუნქციონირებადი რკინიგზის სადგურების მიერ დაკავებული მიწები, რომლებიც არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად გადასახადისაგან თავისუფლდება მხოლოდ ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო საქმიანობის ძირითადი საქმიანობისათვის და ამდენად, უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებული მიწები ასეთის გადახდისაგან არ თავისუფლდება. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სარკინიგზო კოდექსის 30-ე და 31-ე მუხლები.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 29 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3. მუხლის «ა» პუნქტის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად /აბსოლუტური კასაცია/.

მოწინააღმდეგე მხარის შპს «თედოწმინდის» დირექტორმა ი. მ-შვილმა არ ცნო ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

### სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთების შემოწმებისა და საქმის სასამართლოს სხდომაზე განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა სააპელაციო პალატის 2007 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმის განხილვისა და გადაწყვეტისას დარღვეული არ ყოფილა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დაურღვევია სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია არსებითად სწორად მოქმედი კანონის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2. მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ შპს «თედოწმინდას» საკუთრებაში გააჩნია 3,6 ჰა მიწის ნაკვეთი გორის რაიონის სოფ. ... საკრებულოს ტერიტორიაზე. 1998 წლიდან მოსარჩელე აღნიშნულ ფართობზე იხდის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადს, 1 ჰა-ზე 390 ლარს. აღნიშნულ ფართზე მდებარეობს შპს «საქართველოს რკინიგზის» სარკინიგზო ჩიხი, რომლის სიგრძეა 270 მეტრი.

საკასაციო სასამართლო საგადასახადო კოდექსის 276.1. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ მითითებული ნორმით დადგენილია შესაბამისი დაბეგვრის ობიექტის მიხედვით ქონების გადასახადისგან გათავისუფლების საფუძველები, კერძოდ, მითითებული ნორმის «დ» პუნქტის თანახმად, ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებულია მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითად საქმიანობასთან, მათ შორის, ლიანდაგებისა და სალიანდაგო დისტანციების, სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოების, რკინიგზის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების, საქართველოს სარკინიგზო კოდექსით განსაზღვრული გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის მიერ, გარდა სამედიცინო, კულტურულ-საყოფაცხოვრებო, სვაჭრო, სპორტული და უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებული მიწებისა. მიწის გადასახადისგან აგრეთვე არ თავისუფლდება რკინიგზის ვაგზლის შენობის ქვეშ არსებული მიწის ფართობები.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს «თედოწმინდას» საკუთრებაში არსებულ მიწის ფართზე მდებარეობს «საქართველოს რკინიგზის» სარკინიგზო ჩიხი, რომლის სიგრძეა 270 მეტრი. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საგადასახადო კოდექსის 276.1. «დ» პუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ სწორად იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ შპს «თედოწმინდას» მიერ გადახდილ მიწის გადასახადზე, რომელშიც გაანგარიშებულ იქნა სარკინიგზო ლიანდაგით დაკავებული მიწის ფართობი, უნდა მომხდარიყო მიწის გადასახადის კორექტირება სარკინიგზო ჩიხის მიერ დაკავებული ფართობის პროპორციულად, რაც მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, შეადგენს 1516,32 ლარს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ გადასახადისაგან თავისუფლდება მხოლოდ ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავშირებული სარკინიგზო საქმიანობასთან და ამდენად, უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებული მიწები ასეთის გადახდისაგან არ თავისუფლდება. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს «თედოწმინდას» საკუთრებაში არსებულ მიწაზე გადის სარკინიგზო ჩიხი, რომელიც დაკავშირებულია სარკინიგზო საქმიანობასთან. ამასთან, დავის არსს არ ცვლის ის გარემოება, რომ დღევანდელი მდგომარეობით, რკინიგზის ჩიხი უმოქმედოა, რამდენადაც საგადასახადო კოდექსის 276.1. მუხლის «დ» პუნქტის დეფინიციიდან გამომდინარე, რკინიგზის ჩიხის უმოქმედობის პირობებშიც მიწის ის ნაკვეთი, რომელიც დაკავშირებულია სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითად საქმიანობასთან, გათავისუფლებულია მიწის გადასახადისაგან.

საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს კასაციის მოტივს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის 30-ე და 31-ე მუხლები. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო საქართველოს სარკინიგზო კოდექსის 1-ლი მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ ეს კოდექსი განსაზღვრავს სარკინიგზო ტრანსპორტის ფუნქციონირებისათვის ეკონომიკურ, სამართლებრივ, ორგანიზაციულ და ტექნოლოგიურ საფუძველებს, მის ადგილსა და როლს საქართველოს ეკონომიკის და სოციალურ სფეროში, აწესრიგებს რკინიგზის მომსახურებით სარგებლობისათვის წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებს და ადგენს მათ მონაწილეთა უფლება-მოვალეობებსა და პასუხისმგებლობას. ამავე კოდექსის 30-ე და 31-ე მუხლები (რაზედაც აპელირებს კასატორი) განსაზღვრავს სარკინიგზო მისასვლელი ლიანდაგის მნიშვნელობას და მისი ექსპლუატაციისათვის განსაზღვრულ პირობებსა და წესებს, რასაც მოცემულ შემთხვევაში სადავო სამართალურთიერთობასთან არ გააჩნია სამართლებრივი კავშირი. ამდენად,

კასაციის აღნიშნული მოტივი, როგორც უსაფუძვლო ვერ იქნება გაზიარებული საკასაციო სასამართლოს მიერ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.2. მუხლის საფუძველზე, სასამართლო ხარჯების სახით უნდა დაეკისროს 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 372-ე, 390-ე, 410-ე მუხლებით და

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს, უსაფუძვლობის გამო;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გორის საგადასახადო ინსპექციას დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **არასასოფლო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის გადახდა. საურავის ოდენობა**

#### **განჩინება**

#ბს-916-878(3კ-07) 26 მარტი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ჩინჩალაძე,**

**მ. ვაჩაძე**

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

12.04.06წ. სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა» ფოთის საოლქო საგადასახადო ინსპექციის მიმართ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მოპასუხემ დააკისრა 120 442,72 ლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა 40107.00 ლარი, ხოლო საურავი -80 518,72 ლარი. საგადასახადო მოთხოვნა გაგზავნილ იქნა საწარმოს დირექტორის მისამართზე, ხოლო გადასახადის გადამხდელს -სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» საგადასახადო მოთხოვნა არ ჩაჰბარებია. აღნიშნულის მიუხედავად, საგადასახადო ორგანომ გამოიყენა გადასახადის გადამხდელის მიმართ საგადასახადო გირავნობის უფლება, ყადაღა დაადო მის საბანკო ანგარიშს. მოსარჩელის განმარტებით, 01.01.2000წ. მდგომარეობით ერიცხებოდა 10 200 ლარის დავალიანება და 5 500 ლარი საურავი, სულ -15 700 ლარი, რასაც არ დაეთანხმა, დავა განხილულ იქნა ფოთის საქალაქო სასამართლოში. ამ პერიოდისათვის საწარმოს გააჩნდა 78 000 ლარის დებიტორული დავალიანება და მესამე პირებისაგან, კერძოდ, ოცამდე დებიტორი ორგანიზაციისაგან საგადასახადო ორგანო მის დაფარვას, საგადასახადო კოდექსის 42-ე თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, არ ითხოვდა. საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად, მოთხოვნის წარდგენის ხანდაზმულობის ვადა შეადგენდა 6 წელს. მოსარჩელის აზრით, საგადასახადო ორგანოს გაცდენილი ჰქონდა მოთხოვნის ვადა. მოსარჩელის განმარტებით, ფოთის საოლქო საგადასახადო ინსპექციის მიერ მისი საბანკო ანგარიშიდან ამოღებული 150 000 ლარი არ ემთხვეოდა ამავე ორგანოს მიერ მისთვის დარიცხულ საგადასახადო დავალიანების თანხას. მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეს არ ჰქონდა მიწის გადასახადზე საურავის დარიცხვის საფუძველი, ვინაიდან 2000 წლიდან გადასახადის გადამხდელისათვის საგადასახადო დავალიანების შესახებ შეტყობინება არ გაუგზავნია. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ გააჩნია 53 784 ლარის საგადასახადო

დავალიანება, ხოლო დანარჩენი თანხა -96 216 ლარი დაკისრებული აქვს უკანონოდ. მოსარჩელემ ფოთის საოლქო საგადასახადო ინსპექციის მიერ სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» წარდგენილი საგადასახადო მოთხოვნის უკანონოდ ცნობა და 96 216 ლარის უკანონოდ გადახდევინებული გადასახადის თანხის დაბრუნება მოითხოვა. სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა» შემდეგში დააზუსტა მოთხოვნა და დამატებით 21.02.06წ. კამერალური შემოწმების აქტის ბათილად ცნობაც მოითხოვა.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 08.02.07წ. გადაწყვეტილებით სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ -ბათილად იქნა ცნობილი ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის ფოთის საგადასახადო ინსპექციის 25.01.06წ. #117 საგადასახადო მოთხოვნა და ამავე ინსპექციის 21.02.06წ. კამერალური შემოწმების აქტი, სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა 54 829,09 ლარი, აქედან 25 920,16 ლარი - მიწის გადასახადი, 7295,12 ლ. -ქონების გადასახადი და მასზე დარიცხული საურავი - 6128,21 ლარი, ეკონომიკური საქმიანობის გადასახადი -200 ლარი და მასზე დარიცხული საურავი -2004,40 ლარი, სოციალური გადასახადი -500 ლარი და მასზე დარიცხული საურავი -1086,80 ლარი, დღგ - 4000 ლარი და მასზე დარიცხული საურავი -8 694,40 ლარი. მითითებული იქნა, რომ მოსარჩელეს აღნიშნული თანხა უკვე გადახდილი ჰქონდა. ფოთის საგადასახადო ინსპექციას დაევალა მოსარჩელისათვის დაებრუნებინა ზედმეტად გადახდევინებული თანხა -95 170,91 ლარი.

ფოთის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს საქართველოს პრეზიდენტის 07.04.02წ. ბრძანებულებით დამტკიცებული «გადამხდელთა საგადასახადო რეგისტრაციის, საგადასახადო რეესტრის წარმოებისა და საიდენტიფიკაციო ნომრის მინიჭების წესის შესახებ» ინსტრუქციის მე-18 მუხლით განსაზღვრული წესის შესაბამისად 2000 წლის შემდეგ შექმნილი ჰქონდა ეკონომიკური საქმიანობა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» ბალანსზე 15 014 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ჰქონდა. 25.02.2000წ. მდგომარეობით, ბიუჯეტის სასარგებლოდ ერიცხებოდა 4300 ლარის ოდენობით მიწის გადასახადი. სასამართლოს განმარტებით, საგადასახადო კანონმდებლობით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1 კვ.მ მიწის გადასახადის ოდენობა 0,24 ლარზე მეტი არ შეიძლება ყოფილიყო და, შესაბამისად, მოსარჩელეს მიწის გადასახადი წელიწადში 3603,36 ლარზე მეტი ვერ დაეკისრებოდა. 2000-2005წწ. სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» უნდა დარიცხოდა მიწის გადასახადი -21620,16 ლარი, რასაც უნდა დამატებოდა 2000 წლის იანვრამდე არსებული დავალიანება -4300 ლარი. ფოთის საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელეს მიწის გადასახადის საურავი არ უნდა დაკისრებოდა, ვინაიდან 2006 წლამდე აღნიშნული გადასახადის შესახებ «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა» არ ჩაჰბარებია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქონებების გადასახადში 2000 წლის 25 თებერვლამდე სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» ეკისრებოდა 1200 ლარი და საურავი -200 ლარი. საქმეში დაცული, აუდიტორული დასკვნების თანახმად, მოსარჩელის ქონება 10.12.01წ.-ს 105000 ლარად შეფასდა. 2000წ.-ს ქონების გადასახადი უნდა დარჩენილიყო უცვლელი -1200 ლარი, 2001წ. უნდა დაჰკისრებოდა ქონების ღირებულების 1%, ხოლო მომდევნო წლებში, 2006 წლის 27 თებერვლამდე, თანხის საბანკო ანგარიშიდან მოხსნამდე, საგადასახადო კოდექსის 54-ე მუხლის შესაბამისად, ქონების ღირებულებას უნდა გამოჰკლებოდა საამორტიზაციო ანარიცხები ქონების ღირებულებათა 7%-ის ოდენობით. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქონების გადასახადში ბიუჯეტში გადახდას ექვემდებარებოდა 13 423.33 ლარი, მათ შორის, ძირითადი 7295.12 ლარი და საურავი -6128.21 ლარი. ეკონომიკური საქმიანობის გადასახადში მოსარჩელეს 2204.40 ლარი უნდა გადაეხადა, ვინაიდან 25.02.2000წ. ბრძანებით წინა, პერიოდიდან გამომდინარე, გადასახდელად დაეკისრა სხვადასხვა გადასახადები, ძირითადი თანხა -200 ლარი, საურავი -1800 ლარი. ეკონომიკური საქმიანობის გადასახადი გაუქმდა 2004 წლის 1 იანვრიდან, რის გამოც საურავის დარიცხვა 1460 დღეზე, 2004 წლის 1 იანვრამდე უნდა განხორციელებულიყო. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საწარმოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა გადაეხადა სოციალური გადასახადი 1586.80 ლარის ოდენობით, რადგან 2000 წლის 1 იანვრამდე სოციალურ გადასახადში ერიცხებოდა ძირითადი თანხა -500 ლარი და საურავი -300 ლარი. 2000 წლიდან საზოგადოება არ ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას და შესაბამისად, უნდა დაჰკისრებოდა მხოლოდ საურავი 2006 წლის 27 თებერვლამდე. დღგ-ს გადასახადში მოსარჩელეს 2000 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით ერიცხებოდა ძირითადი თანხა -4000 ლარი, ხოლო საურავი -2400 ლარი. საზოგადოებას 2000 წლიდან არ უმუშავია და არ გააჩნდა დასაბეგრი ბრუნვა, ხოლო 2006 წლის 27 თებერვლამდე პერიოდში უნდა დამატებოდა 0.07%-ის ოდენობით საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც საერთო ჯამში შეადგენდა 6294.40 ლარს. ფოთის საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ფოთის საგადასახადო ინსპექციის 21.02.06წ. კამერალური შემოწმების აქტი არ შეესაბამებოდა საქმის ფაქტობრივ მდგომარეობას და არ გამომდინარეობდა საგადასახადო კოდექსის მოთხოვნებიდან. კამერალური აქტით დადგენილად იყო მიჩნეული, რომ 2000 წლის შემდეგ საზოგადოებას ეკონომიკური საქმიანობა აღარ უწარმოებია და ნულოვანი საგადასახადო დეკლარაციის წარუდგენლობისათვის ჯარიმა არ უნდა დაჰკისრებოდა. ამავე საფუძველზე არ უნდა დარიცხოდა საშემოსავლო გადასახადის გაანგარიშების ინფორმაციის წარუდგენლობისათვის ჯარიმა. კამერალური შემოწმების აქტით განმეორებით დაეკისრა საზოგადოებას იმ წლების ქონების გადასახადი, რომელზეც უკვე წარდგენილი ჰქონდა «საგადასახადო მოთხოვნა».

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 08.02.07წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში გაასაჩივრა ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა 18.07.07წ. გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 08.02.07წ. გადაწყვეტილება სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» მიწის გადასახადის საურავის გაუქმებისა და ზედმეტად გადახდევინებული გადასახადის თანხის დაბრუნების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» სასარჩელო მოთხოვნა მიწის გადასახადის საურავის და ზედმეტად გადახდილი თანხის დაბრუნების ნაწილში ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა – სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» დაეკისრა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ მიწის გადასახადის საურავი 45 947.43 ლარის ოდენობით. მითითებული იქნა, რომ აღნიშნული თანხა საწარმოს გადახდილი ჰქონდა. ფოთის საგადასახადო ინსპექციას დაევალა სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» დაბრუნებინა ზედმეტად გადახდილი 49 222.57 ლარი. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა ფოთის საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებები ქონების, დღგ-ს, ეკონომიკური საქმიანობის, სოციალური გადასახადების ძირითადი თანხისა და საურავის შესახებ, ასევე, მიწის გადასახადის ძირითადი თანხის თაობაზე. ამასთანავე, მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მიწის გადასახადის საურავისაგან არ უნდა გათავისუფლებულიყო. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 25.02.2000წ. გადახდის ბრძანებით სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» 4300 ლარის ოდენობით დაეკისრა მიწის გადასახადის სახელმწიფო ბიუჯეტის ვადაგადაცილებული დავალიანება, რაც არ გადაუხდია და მას ემატებოდა ამ სახის გადასახადი უკვე ვადაგადაცილებულ 2000 წლამდე. ასეთ შემთხვევაში მსჯელობა საგადასახადო კოდექსის 152.2 და 156.3 მუხლებზე სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, ვინაიდან საზოგადოებას დადგენილი წესით უკვე ერიცხებოდა მიწის გადასახადის გადახდის ვალდებულება, რომელიც 2000 წლისათვის უკვე ვადაგადაცილებული იყო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.07.07წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ და სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა».

კასატორმა სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა» აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მისთვის მიწის გადასახადის საურავის დაკისრებისა და თანხის დაბრუნების ნაწილში უნდა გაუქმდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: 2005 წლამდე მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 156-ე მუხლის პირველი ნაწილით და 2005 წლის 1 იანვრიდან მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-9 ნაწილის მიხედვით მიწაზე ქონების გადასახადის გადამხდელების აღრიცხვა და გადასახადის დარიცხვა წარმოებს ყოველწლიურად 1 მარტის მდგომარეობით. ძველი კოდექსის 156-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და ახალი კოდექსით 275-ე მუხლის მე-11 ნაწილით, მიწაზე ქონების გადასახადის გადამხდელთა რეგისტრაციისა და გადასახადის თანხის განსაზღვრის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური შესაბამის საგადასახადო ორგანოს საანგარიშო წლის 1 აპრილამდე (ძვ. კოდექსით 1 მარტამდე) წარუდგენს ამ სამსახურში რეგისტრირებულ გადამხდელთა სიებს, მიწის ფართობის კატეგორიისა და გადასახადის განაკვეთის ჩვენებით. ძველი საგადასახადო კოდექსის 156-ე მუხლის მესამე ნაწილის და ამჟამად მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 55-ე მუხლის 13-ე ნაწილის მიხედვით, საგადასახადო ორგანოები მიწაზე დარიცხული ქონების გადასახადის შესახებ «საგადასახადო მოთხოვნას» გადამხდელებს გადასახადის გამონაგარიშებისათვის საჭირო ინფორმაციის ჩვენებით აბარებენ საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე. 1997წ. საგადასახადო კოდექსის 157-ე მუხლის მეორე ნაწილით და ახალი კოდექსის 175-ე მუხლის მე-17 ნაწილით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი გადაიხდება ორ თანაბარ ნაწილად 15 აგვისტომდე და 15 ნოემბრამდე. საქმეში დაცული, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 25.02.2000წ. გადახდის ბრძანებით დადგენილია, რომ მიწის გადასახადის დავალიანება 2000 წლამდე შეადგენდა 4300 ლარს, ხოლო 2000 წლიდან ყოველწლიურად უნდა დარიცხოდა 2603,346 ლარი. ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ არასწორად დაარიცხა «ფოთი მაცივარკომბინატს» საურავი, ვინაიდან საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-13 ნაწილის შესაბამისად, საგადასახადო ორგანოები მიწაზე დარიცხული ქონების გადასახადის შესახებ «საგადასახადო მოთხოვნას» გადამხდელებს გადასახადის გამონაგარიშებისათვის საჭირო ინფორმაციის ჩვენებით აბარებენ საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე. 2005 წლამდე მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 152-ე მუხლის მე-2 და 156-ე მუხლის მესამე ნაწილების თანახმად, საგადასახადო ორგანოები დარიცხული მიწის გადასახადის შესახებ საგადასახადო შეტყობინებას 236-ე მუხლით დადგენილი ფორმით გადამხდელებს აბარებდნენ საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე. ამავე კოდექსის 28-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საგადასახადო ვალდებულება ეკისრება გადასახადის გადამხდელს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ იმ გარემოებათა წარმოქმნის მომენტიდან, რომლებიც ითვალისწინებენ გადასახადის გადახდას (ამ შემთხვევაში შეტყობინების გაგზავნას). საგადასახადო ინსპექციას 2006 წლამდე სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» არ გაუგზავნია და არ ჩაუბარებია «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა». ვინაიდან სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» არ იყო წარდგენილი «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა», რომელიც მიწის გადასახადის გადამხდელისათვის არის საგადასახადო ვალდებულების დამდგენი ადმინისტრაცი-

ციული აქტი, რომლის მიღებიდანაც გადამხდელს წარმოემოზა გადასახადის გადახდის ვალდებულება, კასატორის მოსაზრებით, სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» მიწის გადასახადზე საურავი არ უნდა დარიცხოდა და უსაფუძვლოდ დაერიცხა იგი 45947.43 ლარის ოდენობით. კასატორის განცხადებით, სააპელაციო სასამართლომ დასაბუთებულად მიიჩნია საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა მიწის გადასახადის ძირითადი თანხის ნაწილში, თუმცა საურავის გადახდა სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» დაკისრა არა იმ ძირითადი თანხის გათვალისწინებით, რაც საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაეკისრა სს «ფოთი მაცივარკომბინატს», არამედ იმ ოდენობით, რაც საგადასახადო ინსპექციის «საგადასახადო მოთხოვნაში» იყო მითითებული. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა სასამართლო პრაქტიკა, რომლის თანახმად, თუ საგადასახადო ინსპექციის გადახდის ვალდებულების არა აქვს გაგზავნილი და ჩაბარებული მიწაზე დარიცხული გადასახადის შესახებ «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა», რომელიც მიწის გადასახადის გადამხდელისათვის წარმოადგენს საგადასახადო ვალდებულების დამდგენ ადმინისტრაციულ აქტს, ასეთ შემთხვევაში გადამხდელს არ ეკისრება საურავის გადახდის ვალდებულება.

კასატორმა ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა აღნიშნა, რომ საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმა სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» გადასახადები შეუმცირეს სამართლებრივი საფუძვლის მითითების გარეშე. კასატორის განცხადებით, სააპელაციო პალატამ არ იმსჯელა 21.02.06წ. კამერალური შემოწმების აქტზე, არ გამოიყენა საგადასახადო კოდექსის 131-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, გადასახადის გადამხდელის/საგადასახადო აგენტის ან სხვა ვალდებული პირის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში საგადასახადო ორგანოში საგადასახადო დეკლარაციის წარდგენის ვადის დარღვევა იწვევს დაჯარიმებას ამ დეკლარაციის საფუძველზე დამატებით გადასახდელი თანხის 5%-ის ოდენობით ყოველ დაგვიანებულ სრულ(არასრულ) საგადასახადო თვეზე, მაგრამ არანაკლებ 200 ლარისა აღნიშნული დეკლარაციის წარუდგენლობის ყოველი სრული (არასრული) თვისათვის. კასატორს მიაჩნია, რომ სამეწარმეო საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ საზოგადოების დირექტორის განცხადება არ ქმნის საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენისაგან გათავისუფლების საფუძველს. 1997წ. საგადასახადო კოდექსის 87-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, გადასახადის გადამხდელი საქართველოში სამეწარმეო საქმიანობის შეწყვეტისას საგადასახადო ორგანოს 30 დღის ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას ერთობლივი შემოსავლებისა და გამოქვითვების შესახებ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ ნაწილის გაუქმება მოითხოვა, რომლითაც სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და საგადასახადო ორგანოს მისთვის 49 222.57 ლარის დაბრუნება დაეკისრა.

კასატორმა ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ აღნიშნა, რომ ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ საზოგადოებას წარუდგინა #117 საგადასახადო მოთხოვნა, საზოგადოებამ მასში მითითებული თანხა არ გადაიხდა კანონით გათვალისწინებულ ვადაში, რის შემდეგაც საგადასახადო ორგანომ კანონის შესაბამისად გამოიყენა იძულების ღონისძიებები. საგადასახადო კოდექსის 89-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ გადასახადის გადამხდელი, საგადასახადო აგენტი ან სხვა ვალდებული პირი არ შეასრულებს საგადასახადო ვალდებულებას მისი შესრულებისათვის საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილი ვადის გასვლიდან 10 დღეში, მაშინ საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს, აღიარებული საგადასახადო ვალდებულების ფარგლებში მისი საბანკო ანგარიშიდან საინკასო დავალებით ჩამოწეროს გადასახადის, საურავისა და ჯარიმის თანხები და ჩარიცხოს ისინი შესაბამის ბიუჯეტში. კასატორის განცხადებით, 21.02.06წ. კამერალური შემოწმების აქტი შედგენილი იქნა ფოთის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის ბრძანების საფუძველზე, შემოწმების დროს საზოგადოებას გამოუვლინდა წარუდგენილი საგადასახადო დეკლარაციები და კანონის შესაბამისად დაერიცხა ჯარიმა. სააპელაციო პალატამ არსებითად არ იმსჯელა აღნიშნული აქტის კანონიერებაზე. კასატორმა ფოთის საგადასახადო ინსპექციისათვის თანხის დაკისრების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» კამერალური შემოწმების აქტით დამატებით დარიცხული 29 428 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 05.10.07წ. განჩინებით ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივრები, ხოლო 19.10.07წ. განჩინებით სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული. მხარეებს განესაზღვრათ ვადა დასაშვებობის შესახებ მოსაზრებების წარმოსადგენად. კასატორმა სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა» წარმოადგინა მოსაზრება, რომლის თანახმად, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც ისინი მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად. ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახური თავის საკასაციო საჩივარს ასაბუთებს იმით, რომ 25.01.06წ. საგადასახადო მოთხოვნით სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» გადასახდელად ერიცხებოდა 120 442 ლარი. საგადასახადო კოდექსის 45-ე მუხლის თანახმად, საგადასახადო ორგანოს არც ერთ შეტყობინებას არა აქვს სავალდებულო იურიდიული ძალა გადამხდელისათვის, საგადასახადო აგენტისათვის ან სხვა ვალდებული პირისათვის, თუ იგი არ არის შედგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და ამ



კოდექსის 46-ე მუხლით დადგენილი წესით არ ჩაბარდა გადასახადის გადამხდელს. საქმეში არ მოიპოვება სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» შეტყობინების ჩაბარების დამადასტურებელი დოკუმენტი. 21.02.06წ. კამერალური შემოწმების აქტით სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» დამატებით დაერიცხა გადასახადი. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 112-ე მუხლით დადგენილია კამერალური შემოწმებისა და შესაბამისი აქტის შედგენის წესები, რაც საგადასახადო ორგანოს არ შეუსრულებია და არც ამ მუხლის მე-6 ნაწილით გათვალისწინებული საგადასახადო მოთხოვნა წარმოუდგენია. სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» დეკლარაციის წარუდგენლობის გამო ჯარიმა და საურავი არ უნდა დარიცხოდა და ეს დასაბუთებულია საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნაშიც, რადგან საგადასახადო ორგანოსათვის ცნობილი იყო საწარმოს მიერ საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ. სამეწარმეო საქმიანობის შეწყვეტისას საგადასახადო კოდექსი გადასახადის გადამხდელს ავალდებულებს საგადასახადო ორგანოში განცხადების წარდგენას, რათა საგადასახადო ორგანომ გადაამოწმოს საქმიანობის შეწყვეტის სინამდვილე და ამ ვადის გასვლის შემდეგ არ დაარიცხოს ჯარიმა და საურავი დეკლარაციის წარუდგენლობისათვის, თუ საქმიანობა შეწყვეტილია და დაარიცხოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ სამეწარმეო საქმიანობა სინამდვილეში შეწყვეტილი არ არის. ამდენად, საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ქონების, დღგ-ს, ეკონომიკურ, სოციალური გადასახადების ძირითადი თანხებისა და საურავის ნაწილში დასაბუთებული და კანონიერია, ხოლო საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელი და დაუშვებელია. სს «ფოთი მაცივარკომბინატი» დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მეორე კასატორის -ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივარს. კასატორის განცხადებით, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის და ფოთის საგადასახადო ინსპექციის საჩივარში მითითებული კასაციის მიზეზი არ შეიცავს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძველს.

სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა» აღნიშნა, რომ არასწორად დაერიცხა მიწის გადასახადზე საურავი, ვინაიდან საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-13 ნაწილის შესაბამისად საგადასახადო ორგანოები მიწაზე დარიცხული ქონების გადასახადის შესახებ «საგადასახადო მოთხოვნას» გადამხდელს გადასახადის გამოანგარიშებისათვის საჭირო ინფორმაციის ჩვენებით აბარებენ საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე. 2005 წლამდე მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 152-ე მუხლის მე-2 და 156-ე მუხლის მესამე ნაწილების თანახმად საგადასახადო ორგანოები დარიცხული მიწის გადასახადის შესახებ საგადასახადო შეტყობინებას 236-ე მუხლით დადგენილი ფორმით გადამხდელს აბარებდნენ საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე, შესაბამისად ამავე კოდექსის 28-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად საგადასახადო ვალდებულება ეკისრება გადასახადის გადამხდელს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ იმ ვარემოებათა წარმოქმნის მომენტიდან, რომლებიც ითვალისწინებენ გადასახადის გადახდას (ამ შემთხვევაში შეტყობინების გაგზავნას). საგადასახადო ინსპექციას 2006 წლამდე სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» არ გაუგზავნია და არ ჩაუბარებია «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა». სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» არ იყო წარდგენილი «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა», რომელიც მიწის გადასახადის გადამხდელისათვის არის საგადასახადო ვალდებულების დამდგენი ადმინისტრაციული აქტი, რომლის მიღებიდანაც გადამხდელს წარმოეშობა გადასახადის გადახდის ვალდებულება, სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» მიწის გადასახადზე საურავი არ უნდა დარიცხოდა. კასატორმა აღნიშნა, რომ ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების მიზნით შემუშავებული რეკომენდაციის თანახმად, გადასახადის გადამხდელისათვის მიწის გადასახადის გადახდის ვალდებულება და შესაბამისად, საურავის გადახდის ვალდებულებაც წარმოიშობა საგადასახადო ორგანოსაგან შესაბამისი შეტყობინების მიღების მომენტიდან, როდესაც პირს საგადასახადო ორგანოდან მიუვა შეტყობინება გადასახადის გადახდის დროის, ადგილისა და გადასახადის რაოდენობის შესახებ. კასატორის მოსაზრებით სს «ფოთიმაცივარკომბინატის» საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად დასაშვებია, რადგან საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება ამ კატეგორიის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან.

ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა წარმოდგენილ მოსაზრებაში აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მათ მიერ გასაჩივრებული ნაწილი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, მისი დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი საფუძვლიანობის შემოწმება. კასატორის აზრით, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციის საკასაციო საჩივრები აკმაყოფილებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის მოთხოვნას, ხოლო სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პირობებს. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 25.02.2000წ. გადახდის ბრძანებით სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა 15 700 ლარი, საიდანაც 4300 ლარი იყო მიწის გადასახადი. საგადასახადო კოდექსის 156-ე მუხლი საგადასახადო ინსპექციისათვის ვალდებულების დამდგენ ნორმად არ უნდა იქნეს მიჩნეული, რადგან ამავე კოდექსის 264-ე მუხლით, რომელიც ადგენდა საგადასახადო ორგანოების ვალდებულებას, მიწის გადამხდელისათვის საგადასახადო შეტყობინების ჩაბარება მითითებული არ არის. კასატორის აზრით, საგადასახადო კოდექსის 146-ე მუხლის შესაბამისად, სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» ცნობილი

იყო მიწის გადასახადში საგადასახადო ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლების შესახებ, ხოლო 157.2 მუხლი გადამხდელს ავალდებულებდა მიწის გადასახადი გადაეხადა ყოველკვარტალურად საანგარიშო კვარტლის მომდევნო თვის 15 რიცხვამდე.

ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ წარმოადგინა მოსაზრება, რომლის თანახმად, მისისაკასაციო საჩივარი დასაშვებია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 20.02.08წ. განჩინებით ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის საგადასახადო ინსპექციისა და სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» საკასაციო საჩივრები მიჩნეული იქნა დასაშვებად. საკასაციო პალატის სხდომებზე კასატორების წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს თავიანთ საკასაციო საჩივრებს და ითხოვეს მათი დაკმაყოფილება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» საკასაციო საჩივარი შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 18.02.2000წ. ფოთის საგადასახადო ინსპექციამ განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» მიმართ გადახდის ბრძანების გამოცემა. ფოთის საქალაქო სასამართლოს 25.02.2000წ. გადახდის ბრძანებით დაკმაყოფილდა ფოთის საგადასახადო ინსპექციის განცხადება და სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა 15.700 ლარის გადახდა და გაიცა სააღსრულებო განკარგულება. აღნიშნული საგადასახადო დავალიანებიდან გადასახადის გადამხდელს მიწის გადასახადად ერიცხებოდა 4300 ლარი, ქონების გადასახადად -1200 ლარი, სხვადასხვა გადასახადად -200 ლარი, სოცფონდში -500 ლარი, დღ-ში -4000 ლარი, 2000 წლის 1 იანვრისათვის დამატებით დაერიცხა საურავი მიწის გადასახადში -800 ლარი, ქონების გადასახადში -200 ლარი, სხვადასხვა გადასახადში 1800 ლარი, სოცფონდის გადასახადში -300 ლარი, დღ-ში -2400 ლარი. სამეგრელო-ზემო სვანეთის სააღსრულებო ბიუროს 10.09.01წ. აქტით ყადაღა დაედო სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» ქონებას: მიწას, 15014 კვ.მ სასარგებლო ფართს, 1185 კვ.მ სასაწყობო მეურნეობას, ადმინისტრაციულ შენობას -200 კვ.მ სამაცივრო სასაწყობო მეურნეობას. აღნიშნულ პერიოდში ჩატარებული აუდიტორული დასკვნის თანახმად, სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» მთლიანი ქონება შეფასდა 105.000 ლარად. 30.03.01წ. სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» დირექტორმა განცხადებით მიმართა ფოთის საგადასახადო ინსპექციას, წარუდგინა საზოგადოების 2000წ. ბალანსი და აცნობა, რომ საწარმოს შეწყვეტილი ჰქონდა ყველა ხელშეკრულება, თანამშრომლები იმყოფებოდნენ უფასო შვებულებაში და მძიმე ფინანსური პრობლემების გამო სს «ფოთი მაცივარკომბინატი» არ ეწეოდა სამეწარმეო საქმიანობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გადასახადის გადამხდელმა, სს «ფოთი მაცივარკომბინატმა» დადგენილი წესით აცნობა საგადასახადო ორგანოს ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ. საქართველოს პრეზიდენტის 07.04.02წ. #155 ბრძანებულებით დამტკიცებული «გადამხდელთა საგადასახადო რეგისტრაციის, საგადასახადო წარმოებისა და საიდენტიფიკაციო ნომრის მინიჭების წესის შესახებ» ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად, გადამხდელთა მომსახურების განყოფილება გადასახადის გადამხდელისაგან იღებს განცხადებას ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტის შესახებ. საგადასახადო ორგანო ვალდებულია დაადგინოს, შეესაბამება თუ არა სინამდვილეს გადამხდელის განცხადება. გადამხდელის ეკონომიკური საქმიანობა შეჩერებულად ითვლება შეტყობინების გაგზავნის მომდევნო თვის კალენდარული დღიდან. კასატორების მითითება საგადასახადო კოდექსის 87.2 მუხლზე არ ქმნის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველს, ვინაიდან სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» მიერ 2000 წლის შემდეგ ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტას ადასტურებს თავად ფოთის საგადასახადო ინსპექციის 21.02.06წ. შემოწმების აქტით, რომლის თანახმად, 2000 წლის შემდეგ საზოგადოებას ეკონომიკური საქმიანობა არ უწარმოებია. სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» კამერალური შემოწმების 21.02.06წ. აქტით შემოწმებულია 2004 წლის 1 იანვრიდან 2006 წლის 1 იანვრამდე საგადასახადო პერიოდში გადასახადის გადამხდელის მიერ საგადასახადო დეკლარაციების წარდგენა. 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 131-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, გადასახადის გადამხდელის, საგადასახადო აგენტის ან სხვა ვალდებული პირის მიერ საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში საგადასახადო ორგანოში საგადასახადო დეკლარაციის წარდგენის ვადის დარღვევა იწვევს დაჯარიმებას ამ დეკლარაციის საფუძველზე დამატებით გადასახდელი თანხის ხუთი პროცენტის ოდენობით ყოველ დაგვიანებულ სრულ (არასრულ) საგადასახადო თვეზე, მაგრამ არანაკლებ 200 ლარისა აღნიშნული დეკლარაციის წარუდგენლობის ყოველი სრული (არასრული) თვისთვის. აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებს დეკლარაციის წარდგენაზე ვალდებული პირის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობას. მოცემულ შემთხვევაში საწარმოს შეწყვეტილი ჰქონდა ეკონომიკური საქმიანობა,

შესაბამისად, მოსარჩელეს არ ეკისრებოდა ნულოვანი საგადასახადო დეკლარაციის საგადასახადო ორგანოში წარდგენის ვალდებულება, ხოლო 2004-2005წწ. ქონების გადასახადი და მასზე დარიცხული საურავი სხვა პერიოდის ქონების გადასახადისა და მასზე დარიცხულ საურავთან ერთად შეტანილია 25.01.06წ. «საგადასახადო მოთხოვნაში».

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს მიერ მართებულად იქნა დადგენილი ქონების გადასახადის, ეკონომიკური საქმიანობის გადასახადის, სოციალური გადასახადის, დღგ-ის და მათზე დარიცხული საურავების ოდენობა და აღნიშნულთან დაკავშირებით იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივ შეფასებებს, რაც ასევე სრულად იქნა გაზიარებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორებს, ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის რეგიონალურ ცენტრს ხსენებულ გადასახადებთან დაკავშირებით დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია არ წარმოუდგენიათ, კასატორების წარმომადგენლებმა ვერც საკასაციო პალატის სხდომაზე ვერ მიუთითეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ამ ნაწილში გაუქმების რაიმე სამართლებრივ საფუძველებზე.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორ სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ 2000-2006წწ. მიწის გადასახადის გადაუხდელობისათვის საწარმოს საურავი არ უნდა დაჰკისრებოდა. საქმეზე დადგენილია, რომ სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» ბალანსზე ირიცხება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 15014 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 13.06.97წ. საგადასახადო კოდექსის 154.1 მუხლის და 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 273-ე მუხლის მე-8 ნაწილის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადის საბაზრო განაკვეთი დგინდება მიწის 1 კვ.მ-ზე ქონების არა უმეტეს 0,24 ლარისა, ხოლო 13.06.97წ. საგადასახადო კოდექსის 155-ე მუხლისა და 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 274-ე მუხლის მე-5, მე-6, მე-7 ნაწილების თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი გამოიანგარიშება მიწის წლიური საბაზრო განაკვეთის გამრავლებით ტერიტორიულ კოეფიციენტსა და მიწის ფართობზე. მიწის გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტის დიფერენცირება ხდება ადგილმდებარეობისა და ზონების მიხედვით, ზონის საზღვრების დადგენა და მიწის გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტის დიფერენცირება ხდება ტერიტორიის ექსპერტული სოციალურ-ეკონომიკური შეფასების საფუძველზე დასახელებული პუნქტის განაშენიანების გეგმის ან სხვა ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის მონაცემთა გათვალისწინებით, რასაც ამტკიცებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი სამსახურების წარდგინებით. 13.06.97წ. საგადასახადო კოდექსის 156-ე მუხლის 1-ლი ნაწილისა და 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-9 ნაწილის თანახმად, მიწაზე ქონების გადასახადის გადაუხდელების აღრიცხვა და გადასახადის დარიცხვა წარმოებს ყოველწლიურად 1 მარტის მდგომარეობით. 13.06.97წ. საგადასახადო კოდექსის 156.3 და 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 275.13 მუხლის მიხედვით, საგადასახადო ორგანოები მიწაზე დარიცხული ქონების გადასახადის შესახებ «საგადასახადო მოთხოვნას» გადაუხდელებს გადასახადის გამოანგარიშებისათვის საჭირო ინფორმაციის ჩვენებით აბარებენ საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე. 13.06.97წ. საგადასახადო კოდექსის 157.2 მუხლისა და 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 275.17 მუხლის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი გადაიხდება ორ თანაბარ ნაწილად 15 აგვისტომდე და 15 ნოემბრამდე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორ სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ გადასახადის გადაუხდელობისათვის მიწის გადასახადის საურავის გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა საგადასახადო ორგანოსაგან შესაბამისი შეტყობინების მიღების მომენტიდან. მიწაზე ქონების გადასახადის გადახდა არ ითვალისწინებს გადაუხდელობის მიერ დეკლარაციის წარდგენას, საგადასახადო ორგანოებმა თავად უნდა წარუდგინონ გადაუხდელებს «საგადასახადო მოთხოვნა». «საგადასახადო მოთხოვნის» წარუდგენლობის შედეგად გადაუხდელობისათვის უცნობია, თუ რამდენი აქვს გადასახდელი ამ გადასახადის სახით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მას უფლება აქვს, არ აწარმოოს გადახდები მიწაზე ქონების გადასახადის ანგარიშში «საგადასახადო მოთხოვნის» მიღებამდე. მიწის გადასახადის გადაუხდელობისათვის «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა» წარმოადგენს საგადასახადო ვალდებულების დამდგენ დოკუმენტს, რომლითაც ცნობილი ხდება გადასახადის გადაუხდელობისათვის გადასახადის ოდენობა. აღნიშნული დოკუმენტის ჩაუბარებლობა წარმოადგენს მიწის გადასახადზე საურავისაგან გათავისუფლების და არა მიწის გადასახადისაგან გათავისუფლების საფუძველს. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» 2006 წლამდე გაუგზავნა მიწის გადასახადის შესახებ «საგადასახადო შეტყობინება» და «საგადასახადო მოთხოვნა». აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ 2000-2006წწ. მიწის გადასახადზე საურავი სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» არ უნდა დარიცხოდა.

ზემოაღნიშნულთან ერთად საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 25.02.2000წ. გადახდის ბრძანების თანახმად, სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» მიწის გადასახადად ერიცხება 4300 ლარი და საურავი -800 ლარი. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ აღნიშნული გადასახადი სს «ფოთი მაცივარკომბინატს» 2006 წლამდე არ გადაუხდია. ამდენად, 2000 წლის მდგომარეობით სს «ფოთი მაცივარკომბინატის» მიწის გადასახადის დავალიანება შეადგენდა 4300 ლარს. სს «ფოთი მაცივარკომბინატისათვის» დაკისრებული

საურავი, 45 947,43 ლარი, არის არა 2000 წლის 1 იანვრისათვის გადასახდელი 4300 ლარზე, არამედ «საგადასახადო მოთხოვნაში» მითითებული 2000-2006წწ. გადაუხდელი მიწის გადასახადიდან დადგენილი საურავი. სააპელაციო პალატამ ერთის მხრივ უმართებულოდ მიიჩნია საგადასახადო მოთხოვნაში მიწის გადასახადის ძირითადი თანხის (28830ლ.) მოსარჩელისათვის დაკისრება და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს მიწის გადასახადი 25 920,16 ლ., ხოლო მეორეს მხრივ დააკისრა სს «ფოთი მაცივარ-კომბინატს» 28 830 ლარიდან გამოანგარიშებული საურავი -45 947,43 ლარი. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საწარმოს მითითებულ საგადასახადო დავალიანებაზე (4300ლ.) უნდა დაერიცხოს საურავი 2006 წლის 27 თებერვლამდე. საკასაციო პალატაში საქმის განხილვისას მხარეებმა სადავოდ გახადეს 4300 ლარზე 2000 წლიდან 2006 წლის 27 თებერვლამდე დარიცხული საურავის ოდენობა. აღნიშნული ფაქტი უტყუარად არ დასტურდება ასევე საქმეში დაცული სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის 07.12.06წ. #3919/17 დასკვნით. ექსპერტის მიერ მითითებული თანხა, მიწის გადასახადზე დარიცხული საურავი, 24 919.13 ლარი, შეადგენს სს «ფოთი მაცივარ-კომბინატის» 2000-2005წწ. ყოველწლიურ მიწის გადასახადზე დარიცხული საურავისა და 2000წ. მდგომარეობით არსებული საურავის, 800 ლარის ჯამს. 2000წ. მდგომარეობით არსებულ დავალიანებაზე, 4300 ლარზე დასარიცხი საურავი ექსპერტის მიერ გამოთვლილი არ არის. ამასთან, საურავის გამოსათვლელად ექსპერტის მიერ მითითებულია არა გასულ პერიოდში მოქმედი საურავის განაკვეთები, არამედ სადღეისოდ მოქმედი საურავის ოდენობა -0.07 პროცენტი. საურავის ოდენობის დადგენა საქმის ფაქტობრივ გარემოებას განეკუთვნება და ამდენად სცილდება საკასაციო სასამართლოს უფლებამოსილების ფარგლებს, საქმის ხელახალი განხილვის მიზნით სააპელაციო სასამართლოს მიერ საურავის ოდენობა დადგენილი უნდა იქნეს 2005 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 252.1 მუხლში საურავის განაკვეთის ცვლილების გათვალისწინებით, კერძოდ, 13.07.2000წ., 26.08.03წ. კანონებით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, აგრეთვე, 22.12.04წ. საგადასახადო კოდექსის 129.5 მუხლით დადგენილი საურავის განაკვეთების თანახმად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურისა და ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ფოთის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) საკასაციო საჩივრები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, სს «ფოთი მაცივარ-კომბინატის» საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიწის გადასახადის საურავის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის და ფოთის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექციის) საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. სს «ფოთი მაცივარ-კომბინატის» საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.07.07წ. გადაწყვეტილება სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ მიწის გადასახადის საურავის 45 943,47 ლარის სს «ფოთი მაცივარ-კომბინატისათვის» დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს. დანარჩენ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.07.07წ. გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;

3. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **5. იჯარა**

#### **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გადაცემა**

#### **განჩინება**

# ბს-930-892(კ-07) 26 მარტი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

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

მ. ჩინჩალაძე,

მ. ცისკაძე

**დავის საგანი:** საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმება და სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებში ცვლილებების შეტანა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

ნ. კ-აიამ 14.08.06წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა მარტვილის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების –მარტვილის რაიონის გამგეობის, ე. ძ-ურისა და საჯარო რეესტრის მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის თავმჯდომარის 18.08.05წ. #25 განკარგულების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გამცემი კომისიის #77 ოქმის, ე. ძ-ურთან 26.09.05წ. დადებული საიჯარო ხელშეკრულების იმ ნაწილში გაუქმება, რომელიც ეხებოდა ე. ძ-ურისათვის იჯარით გაცემულ 2000კვ.მ მიწის ნაკვეთს, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში შესაბამისი ცვლილების შეტანის დავალება.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ცხოვრობდა მარტვილის რაიონის სოფელ ... და წლების განმავლობაში უვლიდა მიწის ნაკვეთს, რომელიც თუთის ხეების დასარგავად მისცა ... კოლმეურნეობამ და აბარებდა 300 კვ. აბრეშუმის პარკს. კოლმეურნეობის გაუქმების შემდეგ გადაწყვიტა იჯარით აეღო 0,27 ჰა მიწის ნაკვეთი, რისთვისაც მიმართა ... საკრებულოს, რომელიც თანახმა იყო, მოსარჩელისათვის იჯარით გადაეცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი. სადავო ნაკვეთი მიეკუთვნებოდა სამოვარს, მოსარჩელე სამოვარის სარგებლობისათვის იხდიდა გადასახადს. შემდგომში მოსარჩელემ შეიტყო, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, სხვა მიწის ნაკვეთთან ერთად, ჩუმად, კანონის გვერდის ავლით იჯარით გადაუფორმებია ე. ძ-ურს. 2006 წლის ივნისში ე. ძ-ურმა მიიყვანა პოლიციის თანამშრომლები, დაარღვია მის მიერ შემოვლელი ღობეები და შემოღობა სხვა მიწის ნაკვეთთან ერთად 2000 მ<sup>2</sup> სადავო მიწის ნაკვეთი. ამ დროს შეიტყო მოსარჩელემ მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ა. ძ-ურისათვის იჯარით უკანონოდ გადაცემის შესახებ. ხელშეკრულებას საფუძვლად დაედო მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის 04.08.05წ. #77 ოქმი და მის საფუძველზე გამოცემული მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის თავმჯდომარის 18.08.05წ. #25 განკარგულება. აღნიშნული ოქმი და განკარგულების ის ნაწილი, რომელიც შეეხებოდა ე. ძ-ურის მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებას, მოსარჩელის მოსაზრებით, იყო უკანონო, ვინაიდან მიწის კანონმდებლობით სახელმწიფო მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში ან საკუთრებაში გაიცემა კონკურსის ან აუქციონის წესით და ინფორმაცია კონკურსის ან აუქციონის გამოცხადების შესახებ უნდა გამოქვეყნდეს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში, რაც არ მომხდარა. აღნიშნულმა შელახა მოსარჩელის კანონიერი უფლება, მიეღო კონკურსში მონაწილეობა, შეეთავაზებინა სახელმწიფოსათვის კონკურსის უკეთესი პირობები და მოეპოვებინა იჯარის უფლება.

მარტვილის რაიონული სასამართლოს 07.02.07წ. გადაწყვეტილებით ნ. კ-აიას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. კ-აიამ, რომელმაც მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.06.07წ. განჩინებით, აპელანტ ნ. კ-აიას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მარტვილის რაიონული სასამართლოს 07.02.07წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს იმის თაობაზე, რომ მარტვილის რაიონის სოფ. ... საკრებულოს გამგეობამ 28.03.05წ. 2,7 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირველადი რეგისტრაციაში გატარებისათვის მიმართა მარტვილის საჯარო რეესტრის სამსახურს, რაც ამ უკანასკნელის მიერ შესრულებულ იქნა. სადავო მიწის ნაკვეთი რაიონის მიწის ბალანსზე ირიცხებოდა. მარტვილის რაიონის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის შესახებ განცხადებების განმხილველი კომისიის მიერ 2005 წლის იანვარსა და თებერვალში გახეთ «მარტვილის მაცნეში» გამოქვეყნდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გასაცემი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნუსხა. მათ შორის იყო ... საკრებულოში 20 ჰა ჩაის პლანტაცია და 39 ჰა სახნავი მიწა. პირველი ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ კომისიაში არც ერთი განცხადება არ შემოსულა, ხოლო მეორე ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ კომისიას განცხადებით ე. ძ-ურმა მიმართა, რომელმაც სოფელ ... საკრებულოს თანხმობა წარადგინა. კონკურსის შედეგად, განცხადებების განმხილველი კომისიის 04.08.05წ. დადგენილებით, #77 ოქმით, სახელმწიფო სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის წესის შესაბამისად თანხმობა მიეცა ე. ძ-ურს გაეფორმებინა საიჯარო ხელშეკრულება 2,7 ჰა-ზე. მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის თავმჯდომარის 18.08.05წ. #25 განკარგულებით დამტკიცდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის შესახებ განცხადებების განმხილველი კომისიის #77 სხდომის ოქმი. აღნიშნულის საფუძველზე 26.09.05წ. მოხდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმება მარტვილის რაიონის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობასა და ფიზიკურ პირს -ე. ძ-ურს შორის. 26.09.05წ. ხსენებული საიჯარო ხელშეკრულება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრის მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურში. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სწორედ ამ 2,7 ჰა მიწის ნაკვეთში შედის ის 2000 კვ.მ ნაკვეთი, რომელსაც

ასაჩივრებდა აპელანტი. საქართველოს პრეზიდენტის 02.08.98წ. #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ დებულების» პირველი მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტებია: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები (სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწები, გაკულტურებული და ბუნებრივი სათიბი და საძოვარი). დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად: «მიწის იჯარით გაცემის პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ იქმნება მუდმივმოქმედი კომისია . . . ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიას ემატება იმ სოფლის (ქალაქის) წარმომადგენელი, რომლის გამგებლობასაც განეკუთვნება იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთი». ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას თხოვლობს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მიწა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ, ყველა სხვა შემთხვევაში იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მიწა იჯარით გადაეცემათ მხოლოდ კონკურსის წესით. სააპელაციო პალატამ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ აპელანტს განცხადება კონკურსში მონაწილეობის მიღების შესახებ არ შეუტანია. მასში მონაწილეობა მიიღო ე. ძ-ურმა, რომელსაც გააჩნდა სოფ. . . . საკრებულოს თანხმობა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც ნ. კ-აია აცხადებს პრეტენზიას და, რაც, მის კანონიერ მფლობელობაში არასდროს ყოფილა. ამასთან საყურადღებოა, რომ ნ. კ-აია სადავოდ ხდის არა მთლიან 2,7 ჰა-ზე განხორციელებულ იჯარის კანონიერებას, არამედ -მის ნაწილზე (2000 კვ.მ), რომელსაც, მისი თქმით, ამუშავებდა. ასეთ შემთხვევაში არსებობს გარემოება, რომელიც მას უპირატესობას არ ანიჭებდა. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ნ. კ-აიას მოსაზრება გაზეთში გამოქვეყნებული მონაცემების უკანონობის შესახებ, რადგან ხსენებული დებულების მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის «ვ» ქვეპუნქტის თანახმად, საინფორმაციო ცნობაში მითითებულ უნდა იქნეს იჯარით გასაცემი მიწის ფართობის რაოდენობა და დასახელება. საქმეში არსებული გაზეთ «მარტვილის მაცნეს» მე-4 გვერდზე გამოქვეყნებული იყო შემდეგი მონაცემები: «მარტვილის რაიონში იჯარით გასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების ნუსხა საკრებულოების მიხედვით, 2005 წლის იანვარი. . . . საკრებულოში -203ა ჩ/კ, სახნავი მიწა 39. გთხოვთ მიიღოთ კონკურსში მონაწილეობა. დაწვრილებითი ცნობისათვის მიმართეთ მარტვილის სასოფლო-სამეურნეო მიწების საიჯარო კომისიას. მისამართი მარტვილის სოფლის მეურნეობის სამმართველო». 2005 წლის მისის გაზეთ «მარტვილის მაცნეს» მე-4 გვერდზე გამოქვეყნებული იყო: «მარტვილის რაიონში იჯარით გასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნუსხა. . . . საკრებულო 103ა, 183ა ჩ/კ. შენიშვნა: იჯარის მსურველებმა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კონკურსში მონაწილეობისათვის შემოიტანონ განცხადება. განცხადების მიღება წარმოებს სასოფლო-სამეურნეო მიწებით იჯარით გამცემი კომისიის მიერ. მისამართი: მარტვილის სოფლის მეურნეობის სამმართველო». გაზეთის აღნიშნული ცნობები საკმარის მონაცემებს იძლეოდა კონკურსში მონაწილეობის მსურველ პირთათვის მასში მონაწილეობის მისაღებად. სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მარტვილის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის შესახებ განცხადების განმხილველი კომისიის მიერ დაცულ იქნა კანონი და ხსენებული დებულების ყველა პირობა. ამდენად, აპელანტის სააპელაციო პრეტენზია გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული, რის გამოც მარტვილის რაიონული სასამართლოს 07.02.07წ. გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

ნ. კ-აიამ 27.08.07წ. საკასაციო საჩივრით მიმართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს, რომლითაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.06.07წ. განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა, რომ გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, ვინაიდან არასწორად იქნა განმარტებული კანონი და სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ» კანონის არსებითი დარღვევის ფაქტები, რითაც შეილახა მოსარჩელის უფლებები და კანონით დაცული ინტერესები. სასამართლომ არ გამოიკვლია მისი განცხადება მიწის გაცემისა და საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებისას კონკურსის ფორმის დარღვევის შესახებ, კერძოდ: სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ ინფორმაცია კანონის სრული დაცვით არ გამოქვეყნებულა პრესაში, მართალია, 2005 წლის იანვარსა და თებერვალში გაზეთ მარტვილის მაცნეში გამოქვეყნდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული იჯარით გასაცემი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ნუსხა, მათ შორის სოფელ . . . ტერიტორიაზე მდებარე 20 ჰა მიწის ნაკვეთი და ჩაის პლანტაცია, მაგრამ განცხადებაში არ იყო მითითებული კონკურსის სახეობა, საიჯარო მიწის ნაკვეთის ოდენობა, განცხადების მიღების საბოლოო ვადა, კონკურსის გამართვის დრო და ადგილი, იჯარით გასაცემი მიწის ოდენობა და დახასიათება. რაც ყველაზე მთავარია, განცხადებაში მითითებული არ იყო კონკურსის პირობები და განცხადების მიღების საბოლოო ვადა, მარტვილის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობამ #77 განკარგულება გამოსცა ამ განცხადების გამოქვეყნებიდან 6 თვის ვადის გასვლის შემდეგ -ნაცვლად ერთთვიანი ვადისა და ასევე ერთთვიანი ვადის დარღვევით იქნა გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება ე. ძ-ურთან. ამასთან, არ იქნა გათვალისწინებული ის ფაქტი, რომ ნ. კ-აია არის სოფლის, ხოლო ე. ძ-ური -ქალაქის მცხოვრები, რითაც დაირღვა «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები. მიწის იჯარით

გამცემმა კომისიამ თავი შეიკავა, პასუხი გაეცა მოსარჩელის არგუმენტირებულ კითხვაზე – რატომ დაიკარგა მისი 2005 წლის იანვარ-მარტში შეტანილი განცხადებები მისთვის მიწის იჯარით გამოყოფის შესახებ. კასატორის მითითებით, იგი სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, მიწის იჯარით გაცემისას კომისიას არ უმსჯელია ნაკვეთის ადგილზე შემოწმებაზე, მით უმეტეს, იგი ქირასაც იხდიდა, რითაც დაირღვა ზემოაღნიშნული კანონის მე-13 მუხლის მე-2 ნაწილი. ამდენად, კასატორი თვლის, რომ დაირღვა კანონმდებლობის მოთხოვნა მასზე, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის 10 წელზე მეტი ვადით იჯარის გაცემაზე სავალდებულოა მიწის გამოყენებისა და დაცვის კომისიის ჩართვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაციაში გასატარებლად წარდგენილია და შესაბამისად, რეგისტრაციაში გატარებულია ნოტარიულად დაუმოწმებელი სასოფლო-სამეურნეო მიწის საიჯარო ხელშეკრულება მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის. ეს უკვე მარტვილის სინამდვილეში დამკვიდრებული მანკიერი ტრადიციაა და ამ ორი სამსახურის საქმეში ჩართვის უგულვებელყოფა შემთხვევითი არ არის იმ უბრალო მიზეზის გამო, რომ საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისია და სანოტარო სამსახური საქმეში ჩართვის შემთხვევაში კანონის ზუსტ დაცვას და ოფიციალური დოკუმენტების კანონშესაბამისობაში მოყვანას მოითხოვდნენ, წინააღმდეგ შემთხვევაში ნაჩქარევ გადაწყვეტილებაზე კომისიას თანხმობას არ მისცემდნენ. კასატორის მოსაზრებით, მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად თუნდაც ის ფაქტიც საკმარისია, რომ ე. ძ-ურისთვის 49 წლის ვადით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გაცემაზე კომისიის ოქმს ხელს არ აწერენ კომისიის მდივანი ლ. ს-უა და კ. მ-ძე, რაც საერთოდ სადავოდ ხდის კომისიის ჩატარების ფაქტს და იძლევა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ კომისიის სხდომა საერთოდ არ ჩატარებულა და კომისიის წევრებს წინასწარ გამზადებულ დოკუმენტებზე ხელმძღვანელობის მითითებით მოაწერიეს ხელი. ე. ძ-ურზე მიწის გაცემის დროს კომისიაში არ იქნა შეყვანილი იმ სოფლის მმართველობითი ორგანოს წარმომადგენელი, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც იმყოფებოდა იჯარით გასაცემი მიწა. საიჯარო ხელშეკრულების ფორმალურ გაცემას ადასტურებს ის ფაქტი, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის მოთხოვნაზე ე. ძ-ურის განცხადებაში მითითებული არ არის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების რეკვიზიტები, განცხადებას დალუქულ მდგომარეობაში არ ერთვის საკონკურსო წინადადება ან ბიზნესგეგმა.

საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორმა და მისმა წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და ითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარის მარტვილის რაიონის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წარმომადგენელმა, ე. ძ-ურმა და მისმა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძველები არ ცნეს და ითხოვეს სააპელაციო პალატის 18.06.07წ. განჩინების უცვლელად დატოვება.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძველიანობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. კ-აიას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.06.07წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს საკასაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ» კანონით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევის შესახებ, ვინაიდან სადავო ურთიერთობის წარმოშობისას, «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის შესახებ» 28.06.96წ. კანონი გაუქმებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების დღიდან (სკ-ის 1505-ე მუხ. 12 ნაწ.). სადავოდ გამხდარი კონკურსის ჩატარების დროს მოქმედი კანონმდებლობით სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის რეგლამენტაციას ახდენდა არა ზემოაღნიშნული კანონი, არამედ სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად შემუშავებული და საქართველოს პრეზიდენტის 02.08.98წ. #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ» დებულება. შესაბამისად, საფუძველს მოკლებულია საკასაციო საჩივარში მოყვანილი მოსაზრებები «სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ» კანონის მოთხოვნების დარღვევის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ სადავო მიწის ფართობის იჯარის წესით გაცემისას დაცული იყო კონკურსის გამოცხადებისათვის კანონქვემდებარე აქტით დადგენილი პირობები. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის შესახებ საკითხი წესრიგდება საქართველოს პრეზიდენტის 02.08.98წ. #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ» დებულებით, რომლის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის იჯარის წესით გაცემისას კომისია ადგენს საინფორმაციო ცნობარს და უზრუნველყოფს მასობრივი ინფორმაციის საშუალებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მოწყობამდე 20 დღით ადრე. საინფორმაციო ცნობაში მითითებული უნდა იქნეს: ა) მეიჯარის დასახელება; ბ) კონკურსის სახეობა, პირობები და კონკურსში გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმები; გ) საიჯარო ქირის საწყისი რაოდენობა და

გადახდის წესი; დ) განცხადების მიღების საბოლოო ვადა; ე) კონკურსის გამართვის ადგილი და დრო; ვ) იჯარით გასაცემი მიწის რაოდენობა და დახასიათება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მარტვილის რაიონის სოფ. ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იჯარის წესით გაცემის თაობაზე ინფორმაცია არ პასუხობდა ხსენებული დებულების მოთხოვნებს. საქმის მასალების თანახმად, 2005 წლის იანვარს «მარტვილის მაცნეში» გამოქვეყნდა მარტვილის რაიონში იჯარით გასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების ნუსხა საკრებულოების მიხედვით, კერძოდ ... საკრებულოში -20 ჰა ჩ/პ და 39 ჰა სახნავი მიწა. კონკურსის არ შემდგარად გამოცხადების შემდეგ გაზეთ «მარტვილის მაცნეში» მეორედ გამოქვეყნდა ცნობა მარტვილის რაიონში იჯარით გასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების ნუსხა -... საკრებულო 10 ჰა, 18 ჰა ჩ/პ. აღნიშნულ ინფორმაციაში არ არის მითითება კონკურსის სახეობის (კომერციული თუ არაკომერციული), მისი პირობების, საიჯარო ქირის ოდენობის, გადახდის წესისა და განცხადების მიღების საბოლოო ვადის შესახებ. შესაბამისად საფუძველს მოკლებულია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ინფორმაცია გამოქვეყნდა საქართველოს პრეზიდენტის 02.08.98წ. ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების მოთხოვნების დაცვით. «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ» დებულებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევით საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნება არ ადასტურებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის კონკურენტულ გარემოში იჯარით გაცემას და წარმოადგენს კონკურსში მონაწილეობის სურვილის მქონე პირის ნების გამოხატვის დამაბრკოლებელ გარემოებას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხსენებული დებულების 3.3 მუხლი, რომლის თანახმად ერთი პირის კონკურსში მონაწილეობის შემთხვევაში მასზე მიწა იჯარით უკონკურსოთ გაიცემა, არათუ არ გამოირიცხავს, არამედ გულისხმობს დადგენილი წესით კონკურსის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნებას. საქმეზე არ არის დადგენილი თუ რა სახით - კომერციული თუ არაკომერციული კონკურსი იყო ჩატარებული, გაურკვეველია აგრეთვე თუ რა კრიტერიუმები იყო დადგენილი კონკურსში გამარჯვებულის გამოსავლენად (მაქსიმალური საიჯარო ქირის გადახდა, საუკეთესო ბიზნეს-გეგმის წარმოდგენა), რა დოკუმენტები იქნა წარდგენილი ე. ძ-ურის მიერ კონკურსში მონაწილეობის მისაღებად. საქმეზე დადგენას საჭიროებს აგრეთვე სადავო ნაკვეთის იჯარით გადაცემის მოთხოვნით კომისიისადმი ნ. კ-აიას მიმართვის ფაქტი და დრო; საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გამოქვეყნებული ინფორმაციის თანახმად იჯარით გაიცემოდა 10 ჰა სახნავი მიწა და 18 ჰა ჩაის პლანტაცია, საქმეზე დადგენას საჭიროებს თუ რა მოცულობის ნაკვეთში იქნა გაერთიანებული სადავო მიწის ნაკვეთი, იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის იჯარით გაცემისას აკრძალულია ფართობის ყოველგვარი დანაწილება (დებულების 93-ე მუხ), უნდა გაირკვეს, აქვს თუ არა ნ. კ-აიას პრეტენზია იმ მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის კონკურსში მიღებაზე, რომელშიც გაერთიანებულია სადავო (2000 კვ.მ) მიწის ნაკვეთი. გარკვევას საჭიროებს აგრეთვე ის, თუ რა კატეგორიის მიწის ნაკვეთს განეკუთვნება სადავო ნაკვეთი; მოსარჩელის მტკიცებით სადავო ნაკვეთი მრავალწლიანი ნარგავებით არის დაკავებული, ხოლო გამოქვეყნებული ცნობის თანახმად იჯარით გაიცა 10 ჰა სახნავი მიწა და 18 ჰა ჩაის პლანტაცია. საქმეზე კანონიერი გადაწყვეტილების გამოტანის ინტერესებიდან გამომდინარე დაზუსტებას საჭიროებს, აგრეთვე, სადავო მიწის ნაკვეთზე იჯარით გაცემის პროცედურის დაწყების მომენტი, ვინაიდან «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» 08.07.05წ. კანონის მე-9 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ამ კანონის ძალაში შესვლიდან პრივატიზებას დაქვემდებარებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები აღარ გაიცემა იჯარით, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ იჯარით გაცემის პროცედურა იყო დაწყებული და ამ კანონის ძალაში შესვლამდე ვერ მოესწრო მისი დასრულება.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადინისტრაციული 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. ნ. კ-აიას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.06.07წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება;



## სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება

### განჩინება

#ბს-1126-1077(კ-07) 3 აპრილი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ჩინჩალაძე,

ლ. მურუსიძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2005 წლის 20 ოქტომბერს შპს «ამიგო» სარჩელით მიმართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე ბოლნისის რაიონის გამგეობის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1998 წლის 18 მარტს მოპასუხისგან იჯარით აიღო 262,3 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი ათი წლის ვადით. წლების განმავლობაში, მიუხედავად ბევრი სირთულისა, მოიჯარე განუხრელად იცავდა იჯარის ხელშეკრულებით კანონით გათვალისწინებულ პირობებსა და ბიუჯეტისადმი დავალიანება არ ჰქონდა. მიუხედავად აღნიშნულისა, ბოლნისის რაიონის გამგეობამ 2005 წლის 26 აგვისტოს #272 დადგენილებით სრულიად მოულოდნელად გააუქმა ხსენებული იჯარის ხელშეკრულება და შესაბამის კომისიას დაავალა მიწის ხელახლა იჯარით სხვა პირებზე გადაცემა საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს #446 ბრძანებულებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ დებულების» შესაბამისად, რაც ეწინააღმდეგებოდა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ» კანონის მე-9 მუხლის მე-7 პუნქტსა და მთლიანად ამ კანონის მიზნებს.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ მოპასუხის ასეთი ქმედება მიმართული იყო იმისკენ, რომ მოსარჩელეს ნებისმიერი საშუალებით ჩამორთმეოდა ახალი სამართლებრივი რეჟიმით მისთვის მინიჭებული უპირატესობა – იჯარით აღებული მიწის პირდაპირი წესით შესყიდვის უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ბოლნისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 აგვისტოს #272 დადგენილების ბათილად ცნობა.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით შპს «ამიგოს» სარჩელი დაკმაყოფილდა – ბათილად იქნა ცნობილი ბოლნისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 აგვისტოს #272 დადგენილება.

რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 1998 წლის 18 მარტს შპს «ამიგოსა» და ბოლნისის რაიონის გამგეობას შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ბოლნისის რაიონის გამგეობამ, როგორც მეიჯარე მხარემ, შპს «ამიგოს» იჯარით გადასცა 262 ჰა მიწის ნაკვეთი ათი წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულება გაფორმდა ბოლნისის რაიონის გამგეობის შესაბამისი დადგენილების საფუძველზე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაკეთილსინდისიერად შესრულების შემთხვევაში ისინი პასუხს აგებდნენ მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით. შპს «ამიგოს» წარმომადგენლის განმარტებით, შპს «ამიგო» იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების დროისათვის ასრულებდა იმავე ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იხდიდა საიჯარო ქირას და დანიშნულებისამებრ იყენებდა იჯარით გამოყოფილ მიწას. მიუხედავად იმისა, რომ 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით შპს «ამიგოს» საიჯარო ქირის დავალიანება არ ერიცხებოდა, ბოლნისის რაიონის გამგეობამ 2005 წლის 26 აგვისტოს #272 დადგენილებით ცალმხრივად შეწყვიტა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე მასთან დადებული იჯარის ხელშეკრულება საიჯარო ქირის დავალიანების გამო. ბოლნისის რაიონის გამგეობის წარმომადგენლის განმარტებიდან ირკვეოდა, რომ შპს «ამიგოსთან» საიჯარო ხელშეკრულება გაუქმებულად ჩაითვალა სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 592-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 558-ე მუხლისა და იმავე იჯარის ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის საფუძველზე იჯარის ქირის გადასახადის ხსენებული ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის გამო.

რაიონულმა სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად არ გაიზიარა ბოლნისის რაიონის გამგეობის განმარტება იმასთან დაკავშირებით, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის შესაბამისად იმავე გამგეობამ უზრუნველყო შპს «ამიგოს» მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში და განუმარტა მას, რომ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი იყო იჯარის ქირის გადასახადის გადაუხდელობა. უდავოდ დადგენილი იყო, რომ ბოლნისის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 26 აგვისტოს სხდომაზე, სადაც განიხილებოდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების საკითხი, მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა მტკიცებულება იმის შესახებ, რომ შპს «ამიგოს» არ ერიცხებოდა საიჯარო ქირის დავალიანება.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებდა უფლებამოსილებას, თავად გამოეცხადებინა ძალადაკარგულად მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მხოლოდ საამისო პირობების არსებობისას. გასაჩივრებული დადგენილების აღწერილობით ნაწილში მითითებული გარემოება იმის შესახებ, რომ შპს «ამიგოს» ერიცხებოდა საიჯარო ქირის დავალიანება, რომელიც მას უნდა გადაეხადა, საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-16 ნაწილის თანახმად, გასული საანგარიშო წლის არა უგვიანეს 15 ნოემბრისა, არ შეიძლებოდა განხილულიყო კანონით გათვალისწინებულ იმ საფუძველად, რასაც გულისხმობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილი და რასაც შედეგად შეიძლებოდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა მოჰყოლოდა.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე მხარემ სასამართლო სხდომაზე ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება შპს «ამიგოზე» დავალიანების არსებობის შესახებ და უფრო მეტიც, მოპასუხე მხარემ არ უარყო, რომ შპს «ამიგოზე» საიჯარო ქირის დავალიანება 2005 წლის 26 აგვისტოსთვის არ ირიცხებოდა, მაგრამ მასთან იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი გახდა შპს «ამიგოს» მიერ იჯარის ქირის გადასახადის იჯარის ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობა. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის აღნიშნული განმარტება არ შეიძლებოდა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გამხდარიყო, რადგან გასაჩივრებული დადგენილების გამოტანის დროისათვის მოსარჩელეზე დავალიანება არ ირიცხებოდა.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოპასუხის მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ საკითხის განხილვის დროისათვის შპს «ამიგოს» საიჯარო ქირის დავალიანება არ ერიცხებოდა, რაც დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი თანხის გადახდის ქვითრებითა და ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის მიერ გაცემული შესაბამისი ცნობებით, კერძოდ, რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 24 აგვისტოს #3886/01 ცნობით დადგენილი იყო, რომ შპს «ამიგოს» რუსთავის საგადასახადო ინსპექციაში არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით, ბიუჯეტის მიმართ დავალიანება არ გააჩნდა.

რაიონულმა სასამართლომ მოპასუხე მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე გამოთხოვილი მტკიცებულებით –რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 15 თებერვლის #1224/01 ცნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით, შპს «ამიგოზე» ირიცხებოდა დავალიანება –საურავი –998,28 ლარი, რაც მის მიერ გადახდილი იყო 2005 წლის 23 აგვისტოს (რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 მარტის #1954/01 ცნობა). ბოლნისის რაიონის გამგეობის გასაჩივრებული დადგენილება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის «დ» ქვეპუნქტის თანახმად, თავისი ფორმითა და შინაარსით, წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომელიც იურიდიულ პირთან –შპს «ამიგოსთან» უფლება-მოვალეობის შეწყვეტას ითვალისწინებდა, რა დროსაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაცული უნდა ყოფილიყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები, რადგან აღნიშნული მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებდა, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბოლნისის რაიონის გამგეობის ზემოაღნიშნული დადგენილება გამოცემული იყო კანონდარღვევით, რადგან არ არსებობდა შესაბამისი იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი და ხსენებული დადგენილება ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 10 აპრილის საოქმო განჩინებით აპელანტი –ბოლნისის რაიონის გამგეობა შეიცვალა მისი უფლებამონაცვლე – ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1998 წლის 18 მარტს შპს «ამიგოსა» და ბოლნისის რაიონის გამგეობას შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს იჯარით გადაეცა 262,3 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ხელშეკრულებით განისაზღვრა საიჯარო ქირა. რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 15 თებერვლისა და 13 მარტის ცნობებით დადგენილი იყო, რომ შპს «ამიგოს» დავალიანება –სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი –2004 წლის 1 ნოემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 7122,31 ლარს (ძირითადი თანხა –5393,9 ლარი, საურავი –2274,79 ლარი), 2005 წლის 22 აგვისტოს

მდგომარეობით კი -998,28 ლარს, რაც 2005 წლის 23 აგვისტოსთვის დაფარული იყო ამ საზოგადოების მიერ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლოს დავალების მიუხედავად, აპელანტის მიერ, ზემოხსენებული დადგენილების მიღებამდე, ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, შპს «ამიგოს» გაფრთხილების თაობაზე იჯარის ქირის გადაუხდელობის გამო, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მიწის გადასახადი და იჯარის ქირა არ წარმოადგენდა იდენტურ ცნებებს. საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, გადასახადი იყო ბიუჯეტსა და სპეციალურ სახელმწიფო ფონდებში სავალდებულო შენატანი, რომელსაც იხდიდა გადასახადის გამამხდელი, გადასახადის აუცილებელი, არაეკვივალენტური და უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე, ხოლო იჯარის ქირა წარმოადგენდა სასყიდლიან, ეკვივალენტურ, მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ თანხას, რომელსაც მოიჯარე უხდიდა მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროსა და ადგილას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ» 1996 წლის 28 ივნისის კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის თავდაპირველი რედაქცია ადგენდა, რომ იჯარის ქირის ოდენობა განისაზღვრებოდა იჯარის ხელშეკრულებით, ამასთან, სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ყოველწლიურ ქირად ითვლებოდა ამავე მიწით სარგებლობისათვის მოქმედი წესით დადგენილი გადასახადი. აღნიშნული რედაქცია ხსენებულ კანონში 1996 წლის 13 დეკემბრის კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად შეიცვალა. ამ ნორმის ახალი რედაქცია კი ითვალისწინებდა, რომ მიწის იჯარით გადაცემისას იჯარის ქირა მიწის გადასახადზე ნაკლები არ უნდა ყოფილიყო. ამდენად, დასახელებული კანონი სადავო პერიოდში მიწის გადასახადს იჯარის ქირასთან არ აიგივებდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2003 წლამდე მოქმედი კანონმდებლობა ასევე არ იძლეოდა მიწის გადასახადისა და საიჯარო ქირის გაიგივების საფუძველს. საგადასახადო კოდექსში 2003 წლის 18 ივლისის კანონით შეტანილი ცვლილება-დამატების შედეგად, საგადასახადო კოდექსის 152-ე მუხლს დაემატა მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის მოიჯარეები იხდიდნენ საიჯარო ქირას, რომელიც მოიცავდა მიწის გადასახადს. საგადასახადო კოდექსის აღნიშნული ნორმა მოქმედებდა რამდენიმე თვის განმავლობაში და გაუქმდა საგადასახადო კოდექსში საქართველოს 2003 წლის 31 დეკემბრის კანონით შეტანილი ცვლილებით. ხსენებული ნორმის მოქმედება კი არ მოიცავდა სადავო პერიოდს. დასახელებული გარემოებების მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ქირის დავალიანების არსებობის შემთხვევაშიც, აპელანტი ბოლნისის რაიონის გამგეობა სამართლებრივ საფუძველს იყო მოკლებული, მოსარჩელესთან შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ იჯარის ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტით განსაზღვრული იყო მეიჯარის უფლება, შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე არ იხდიდა იჯარის ქირას ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 3 თვის განმავლობაში, 4.3.4 პუნქტით კი მეიჯარე ვალდებული იყო, წერილობით შეეტყობინებინა მოიჯარესათვის იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მეიჯარე ბოლნისის რაიონის გამგეობის მიერ მოიჯარე შპს «ამიგოს» წერილობით გაფრთხილებული არ ყოფილა საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე.

ზემოთ დასახელებულ გარემოებებზე მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 16 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, შპს «ამიგოს» მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროისათვის, შესაბამისი საგადასახადო ინსპექციიდან წარმოდგენილი კონკრეტული ცნობის მიხედვით, შპს «ამიგოს» ჰქონდა საიჯარო ქირის დავალიანება. იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, შპს «ამიგოს» საიჯარო ქირის გადახდა ეკისრებოდა იჯარის ხელშეკრულების და არა საგადასახადო კოდექსის საფუძველზე. მას კალენდარული წლის ბოლომდე უნდა გადაეხადა მიწით სარგებლობის გადასახადი. შპს «ამიგოს» მიერ ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების ფაქტი (გადასახადის დაგვიანებით ან საერთოდ გადაუხდელობის ფაქტი) დადგენილი იყო.

კასატორი განმარტავს, რომ დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი გადასახადის ადმინისტრირებას ახდენდა საგადასახადო ინსპექცია (ანუ გადასახადის გადახდა ხდებოდა საგადასახადო ინსპექციის ანგარიშზე), საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილებების შემდეგ კი საიჯარო ქირის შეტანა ხდებოდა გამგეობის (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ადგილობრივი ორგანოს) ანგარიშზე, ხოლო მიწის გადასახადისა -საგადასახადო ანგარიშზე, ამასთან, პირველი მათგანის -ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების,

ხოლო მეორის –კანონით (საგადასახადო კოდექსით) დაკისრებული ვალდებულების შესრულების მიზნით. საქმეში არსებული, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (გადასახადის გადახდის დამამტკიცებელი ქვითრებით) დასტურდება, რომ შპს «ამიგოს» გადახდილი აქვს მიწის გადასახადი და გაურკვეველია, რა გადასახადი აქვს გადახდილი შპს «ამიგოს» –საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გადასახადი, თუ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-19 და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4 მუხლების საფუძველზე, მხარემ თვითონ უნდა ამტკიცოს მის მიერ მითითებული გარემოებები, ხოლო სასამართლო უფლებამოსილია, თავისი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების მიუხედავად, საქმის ვითარება იმგვარად წარმოაჩინა, თითქოს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროისათვის შპს «ამიგოს», რუსთავის საგადასახადო ინსპექციიდან წარმოდგენილი ცნობის მიხედვით, დავალიანება არ გააჩნდა. სააპელაციო სასამართლო ერთ შემთხვევაში შეეცადა იმის დამტკიცებას, რომ შპს «ამიგოს» იყო კანონით (საგადასახადო კოდექსით) გადასახადის გადამხდელი, კეთილსინდისიერი მეწარმე, რაც დადასტურებული იყო იმავე საგადასახადო ინსპექციიდან წარმოდგენილი ცნობით, ხოლო მეორე შემთხვევაში არ გაიზიარა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა მოიცავს საიჯარო ქირას და მიწით სარგებლობის გადასახადს.

კასატორის განმარტებით, იგი მოითხოვდა საიჯარო ქირის გადახდას, რომლის გადაუხდელობის გამოც გააუქმა შესაბამისი იჯარის ხელშეკრულება. რაც შეეხება შესაბამისი საგადასახადო ინსპექციიდან წარმოდგენილ ცნობას (რომელიც წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ), იგი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ შპს «ამიგოს» არ გააჩნია დავალიანება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის საფუძველზე და არა საიჯარო ქირის დავალიანება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი, რის გამოც არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა-გ» და 394-ე მუხლის «ე» ქვეპუნქტებით, ასევე –ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ბ» და «გ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საფუძველები.

კასატორი მიუთითებს, რომ ანალოგიურ საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ განსხვავებული პრაქტიკაა დადგენილი. ამ შემთხვევაში მიღებულ იქნა არსებული პრაქტიკის აბსოლუტურად საწინააღმდეგო განჩინება. გაცილებით მცირე ფართობის მიწის მქონე მიწათმოსარგებლებს, გადასახადის გადაუხდელობის გამო, ჩამოერთვათ მიწათსარგებლობის უფლება, ხოლო იმავე დარღვევისათვის გაცილებით დიდი ფართობის მიწის მქონე შპს «ამიგოს» მხრიდან გადასახადის გადაუხდელობის გამო (ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო) გამოცემული აქტი ბათილად იქნა ცნობილი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება მოცემული კატეგორიის დავებზე გამოტანილ გადაწყვეტილებებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007 წლის 27 დეკემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2008 წლის 28 თებერვლამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 თებერვლის განჩინებით ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2008 წლის 3 აპრილს, 11.30 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობა და მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 1998 წლის 18 მარტს შპს «ამიგოსა» და ბოლნისის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს იჯარით გადაეცა 262,3 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 26 აგვისტოს #272 დადგენილებით შპს «ამიგოსთან» დადებული იჯარის ხელშეკრულება გაუქმებულად ჩაითვალა სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 581-ე

მუხლის მე-2 ნაწილის, 558-ე მუხლის და იმავე იჯარის ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის საფუძველზე, იჯარის ქირის გადასახადის ხსენებული ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან სამი თვის განმავლობაში გადაუხდელობის გამო. ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2005 წლის 24 აგვისტოს #3886/01 ცნობის თანახმად, შპს «ამიგოს» რუსთავის საგადასახადო ინსპექციაში არსებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით, ბიუჯეტის მიმართ დავალიანება არ გააჩნდა. ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 15 თებერვლის #1224/01 ცნობის მიხედვით, შპს «ამიგოს» დავალიანება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადში 2004 წლის 1 ნოემბრის მდგომარეობით შეადგენდა 7122,31 ლარს, 2005 წლის 1 თებერვლის მდგომარეობით -6668,69 ლარს, ხოლო 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით, შპს «ამიგოსზე» ირიცხებოდა დავალიანება საურავის სახით -998,28 ლარი. ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 26 აგვისტოს #23 სხდომის ოქმის მიხედვით, ამ სხდომას ესწრებოდა შპს «ამიგოს» დირექტორი პაატა ჯანხოთელი და იმავე სხდომაზე ერთხმად იქნა მიღებული დადგენილების პროექტი შპს «ამიგოსთან» დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ. ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 მარტის #1954/01 ცნობის თანახმად, 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით, საიჯარე ფართზე შპს «ამიგოს» დავალიანება მიწის გადასახადში შეადგენდა 998,28 ლარს, რაც დაფარულ იქნა იმავე საზოგადოების მიერ 2005 წლის 23 აგვისტოს. ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 17 თებერვლის #93 წერილით შპს «ამიგოს» ეცნობა, რომ, თუ იგი 2005 წლის 28 თებერვლამდე არ დაფარავდა მიწის გადასახადის დავალიანებას, რაც შეადგენდა 2596 ლარს, ხსენებული გამგეობა მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში იძულებული იქნებოდა, ვადაზე ადრე შეეწყვიტა მასთან საიჯარო ურთიერთობები და ჩამოერთმია მისთვის მიწის ნაკვეთი. ბოლნისის რაიონის სოფელ ქვ. ბოლნისის საკრებულოს გამგებლის ახსნა-განმარტების მიხედვით, 2005 წლის 17 თებერვალს ბოლნისის რაიონის გამგეობამ (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მას გადასცა ზემოხსენებული #93 წერილი მოიჯარე შპს «ამიგოსათვის» გადასაცემად, რომელიც მან 2005 წლის 18 თებერვალს გადასცა შპს «ამიგოს» წარმომადგენელს. ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის (ბოლნისის რაიონის გამგეობის უფლებამონაცვლე) 2007 წლის 15 ოქტომბრის #1104 წერილის მიხედვით, შპს «ამიგოს» 2004 წლიდან საიჯარო ქირის გადასახადი არ გადაუხდია.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს შპს «ამიგოსა» და ბოლნისის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) შორის 1998 წლის 18 მარტს გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების 2.1 და 2.3 პუნქტებზე, რომელთა თანახმად, იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობისათვის ქირის ყოველწლიური თანხა შეადგენდა 6846 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს. მიწის იჯარის ყოველწლიური ქირის 25% შეიტანებოდა მეიჯარის ანგარიშზე შესაბამისი წლის 1 აგვისტომდე, დანარჩენი ნაწილი კი -იმავე წლის 1 ნოემბრამდე. ხსენებული ხელშეკრულების 3.3.4 პუნქტის მიხედვით, მოიჯარე ვალდებული იყო, გადაეხადა იჯარის ქირა. იმავე ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მეიჯარეს (იჯარით გაცემული ობიექტების მესაკუთრეს) უფლება ჰქონდა, იჯარის ვადის გასვლამდე შეეწყვიტა იჯარის უფლება, თუ მოიჯარე არ იხდიდა იჯარის ქირას ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 3 თვის განმავლობაში. დასახელებული ხელშეკრულების 4.3.4 პუნქტის მიხედვით კი მეიჯარე ვალდებული იყო, წერილობით შეეტყობინებინა მოიჯარესთვის იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ დაადგინა და არ შეაფასა ამ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, ორი ძირითადი გარემოება, რომელთაგან პირველი შეეხება მოსარჩელის გაფრთხილებას საიჯარო ქირის გადასახადის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მასთან იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შესახებ, ხოლო მეორე -მოსარჩელისთვის წინასწარ შეტყობინებას მასთან დადებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საკითხის განხილვის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ პირველ გარემოებასთან მიმართებაში მიუთითებს ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 17 თებერვლის #93 წერილზე, რომლითაც ამავე გამგეობამ შპს «ამიგოს» გააფრთხილა, რომ მის მიერ 2005 წლის 28 თებერვლამდე მიწის გადასახადის დავალიანების გადაუხდელობის შემთხვევაში, რაც შეადგენდა 2596 ლარს, დასახელებული გამგეობა იძულებული იქნებოდა, ვადაზე ადრე შეეწყვიტა მასთან საიჯარო ურთიერთობები და ჩამოერთმია მისთვის მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, ბოლნისის რაიონის სოფ. ქვ. ბოლნისის საკრებულოს გამგებელმა, მისივე ახსნა-განმარტების თანახმად, 2005 წლის 18 თებერვალს შპს «ამიგოს» გადასცა ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მიერ მისთვის გადაცემული ხსენებული 2005 წლის 17 თებერვლის #93 წერილი. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ, მიუხედავად დასახელებული მტკიცებულებებისა, სააპელაციო სასამართლომ ისე დაასკვნა, რომ სასამართლოს დავალების მიუხედავად, აპელანტის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, გასაჩივრებული დადგენილების

მიღებამდე შპს «ამიგოს» გაფრთხილების თაობაზე იჯარის ქირის გადაუხდელობის გამო, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ, რომ საერთოდ არ გამოუკვლეოდა ხსენებული მტკიცებულებები და არ მიუცია მათთვის შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება. მართალია, ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 17 თებერვლის #93 წერილში მითითებულია მიწის გადასახადის დავალიანების გადახდაზე, მაგრამ საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ ბოლნისის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე - ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) შეეძლო შპს «ამიგო» გაფრთხილებინა მხოლოდ საიჯარო ქირის გადასახადის დროულად გადახდის შესახებ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბოლნისის რაიონის გამგეობამ (უფლებამონაცვლე - ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) ამავე გამგეობასა და შპს «ამიგოს» შორის გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტას საფუძვლად დაუდო სწორედ ხსენებული ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტი, ანუ მოიჯარე შპს «ამიგოს» მიერ დასახელებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის ქირის ამავე ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 3 თვის განმავლობაში გადაუხდელობა, რაც ამ გამგეობას, სხვა რაიმე დამატებითი პირობის გარეშე, ანიჭებდა უფლებას, იჯარის ვადის გასვლამდე შეეწყვიტა შპს «ამიგოსთან» იჯარის ხელშეკრულება. ამასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ, ერთი მხრივ, თვითონვე აღნიშნა, რომ მიწის გადასახადი და იჯარის ქირა არ წარმოადგენდა იდენტურ ცნებებს, რადგან გადასახადი იყო საგადასახადო კოდექსის მიხედვით ბიუჯეტსა და სპეციალურ სახელმწიფო ფონდებში სავალდებულო შენატანი, რომელსაც იხდიდა გადასახადის გამამხდელი, გადასახადის აუცილებელი, არაეკვივალენტური და უსასყიდლო ხასიათიდან გამომდინარე, ხოლო იჯარის ქირა წარმოადგენდა სასყიდლიან, ეკვივალენტურ, მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ თანხას, რომელსაც მოიჯარე უხდიდა მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროსა და ადგილას, ხოლო, მეორე მხრივ, გასაჩივრებული განჩინება დააფუძნა იმაზე, რომ რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 15 თებერვლისა და 13 მარტის ცნობებით დადგენილი იყო, რომ შპს «ამიგოს» დავალიანება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადში 2004 წლის 1 ნოემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 7122,31 ლარს, 2005 წლის 22 აგვისტოს მდგომარეობით კი -998,28 ლარს, რაც 2005 წლის 23 აგვისტოსთვის დაფარული იყო ამ საზოგადოების მიერ. გარდა ამისა, სააპელაციო სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად დაასკვნა, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ქირის დავალიანების არსებობის შემთხვევაშიც, აპელანტი ბოლნისის რაიონის გამგეობა (უფლებამონაცვლე - ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს, მოსარჩელესთან შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის ზემოაღნიშნულ ცნობებზე მსჯელობისას საერთოდ არ გაუმიჯნავს ერთმანეთისაგან მიწის გადასახადი, როგორც გადასახადის ერთ-ერთი სახე და საიჯარო ქირის გადასახადი, როგორც შპს «ამიგოსა» და ბოლნისის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე -ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) შორის 1998 წლის 18 მარტს გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით კონკრეტულად განსაზღვრული, მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის გადასახდელი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის ყოველწლიური ქირა, რაც შეადგენდა 6846 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს. შესაბამისად, მოცემული საქმის მასალებიდან არ ირკვევა, გადახდილი აქვს თუ არა მოსარჩელეს იჯარის ქირის გადასახადი, ანუ გადაიხადა თუ არა მან იგი საერთოდ და თუ გადაიხადა -როდის, ხოლო, თუ შპს «ამიგოს» არ გააჩნდა საიჯარო ქირის დავალიანება, მაშინ რა თანხა გადაიხადა მან 2005 წლის აგვისტოში -მიწის გადასახადი, თუ საიჯარო ქირის გადასახადი, რადგან საქმეში წარმოდგენილ საბანკო ქვითრებში გარკვევით არ არის მითითებული ამის შესახებ. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გარკვევას არსებითი და გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მხარეთა შორის არსებული დავის სამართლებრივი რეგულირებისათვის. ამის თაობაზე კასატორიც მიუთითებს საკასაციო საჩივარში, რომ დამკვიდრებული პრაქტიკის მიხედვით, საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი გადასახადის ადმინისტრირებას ახდენდა საგადასახადო ინსპექცია (ანუ გადასახადის გადახდა ხდებოდა საგადასახადო ინსპექციის ანგარიშზე), საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილებების შემდეგ კი საიჯარო ქირის შეტანა ხდებოდა გამგეობის (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ადგილობრივი ორგანოს) ანგარიშზე, ხოლო მიწის გადასახადისა -საგადასახადო ანგარიშზე, ამასთან, პირველი მათგანის -ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების, ხოლო მეორის -კანონით (საგადასახადო კოდექსით) დაკისრებული ვალდებულების შესრულების მიზნით. კასატორი იქვე აღნიშნავს, რომ საქმეში არსებული, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (გადასახადის გადახდის დამამტკიცებელი ქვითრებით) დასტურდება, რომ შპს «ამიგოს» გადახდილი აქვს მიწის გადასახადი და გაურკვეველია, რა გადასახადი აქვს გადახდილი შპს «ამიგოს» -საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული, თუ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა. კასატორი საკასაციო საჩივარში პირდაპირ აღნიშნავს, რომ იგი მოითხოვდა საიჯარო ქირის გადახდას, რომლის გადაუხდელობის გამოც გააუქმა შესაბამისი იჯარის ხელშეკრულება, ხოლო რაც შეეხება შესაბამისი საგადასახადო ინსპექციიდან წარმოდგენილ ცნობას (რომელიც წარმოდგენილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის

შემდეგ), იგი ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ შპს «ამიგოს» არ გააჩნია დავალიანება საგადასახადო კოდექსის საფუძველზე და არა საიჯარო ქირის დავალიანება.

ზემოხსენებულთან დაკავშირებით, ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 მარტის სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ შპს «ამიგოს» 2005 წლის 1 თებერვლის მდგომარეობით გააჩნდა დავალიანება 6668 ლარის ოდენობით, საიდანაც ძირითადი თანხა იყო 4383 ლარი, ხოლო აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 2004 წლის 15 ნოემბრამდე, მან კი ხსენებული დავალიანება დაფარა მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ეცნობა მასთან დადებული იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე იმავე გამგეობის სხდომის შესახებ, ანუ დავალიანება, რაც დაიფარა 2005 წლის 23 აგვისტოს, იყო საიჯარო ქირის დავალიანება, რაც მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა 2004 წლის 15 ნოემბრამდე, ხოლო, რაც შეეხებოდა 2005 წლის გადასახადს, არსებობდა 9 თვის დავალიანება, ამასთან, შპს «ამიგოს» სისტემატურად არღვევდა იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და იმის გამო, რომ არ გადაიხადა იჯარის ქირა ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან სამი თვის განმავლობაში, მოპასუხემ მას შეუწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება. გარდა ამისა, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 9 ოქტომბრის სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ რაიონულმა სასამართლომ ერთმანეთთან გააიგივა საიჯარო ქირა და ის გადასახადები, რაც ერიცხებოდა შპს «ამიგოს», ხოლო აღნიშნული გადასახადები სადავო პერიოდში არ წარმოადგენდა ერთსა და იმავე გადასახადს, ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მიერ მოსარჩელესთან დადებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი კი იყო საიჯარო ქირის და არა მიწის გადასახადის გადაუხდელობა და მისი დავალიანების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ბოლნისის რაიონის გამგეობამ (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 26 აგვისტოს #272 დადგენილების სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილსა და 558-ე მუხლზე. სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი. ხსენებული კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირაფნობის ხელშეკრულების წესები, თუ ამ კოდექსის 581-ე-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. იმავე კოდექსის 558-ე მუხლის მიხედვით კი გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადად, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

რაც შეეხება ზემოთ მითითებულ მეორე ძირითად გარემოებას –მოსარჩელესთან დადებული საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის საკითხის განხილვის თაობაზე მისთვის წინასწარი შეტყობინებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს მოცემულ საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებაზე –ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2005 წლის 17 აგვისტოს წერილზე, რომლითაც შპს «ამიგოს» 2005 წლის 18 აგვისტოს ეცნობა (ჩაჰპარდა აღნიშნული წერილი), რომ ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სხდომა დანიშნული იყო 2005 წლის 26 აგვისტოს, 11.00 საათზე, რომელზეც განიხილებოდა შპს «ამიგოსთან» დადებული იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების საკითხი და შპს «ამიგოს» მიწვეულ იქნა ხსენებულ სხდომაზე. ამდენად, ხსენებული წერილით ბოლნისის რაიონის გამგეობამ (უფლებამონაცვლე – ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) ნათლად გამოხატა ნება აღნიშნული ხელშეკრულების გაუქმებასთან, ანუ შეწყვეტასთან დაკავშირებით, კერძოდ, იგი აპირებდა იმავე ხელშეკრულების გაუქმებას და შესაბამისად, შპს «ამიგოსთვის» ხსენებულ სხდომამდე –2005 წლის 18 აგვისტოს უკვე ცნობილი იყო ამის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ, მიუხედავად ამისა, სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია დადგენილად, რომ მეიჯარე ბოლნისის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე –ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) მიერ მოიჯარე შპს «ამიგოს» წერილობით გაფრთხილებული არ ყოფილა საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე, რომ საერთოდ არ უმსჯელია დასახელებულ მტკიცებულებაზე და არ მიუცია მისთვის შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება.

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

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორმა სწორად გააკეთა კასაციის განაცხადი და სრულიად საფუძვლიანად მოითხოვა საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 3 აპრილის სხდომაზე კასატორის წარმომადგენლებმა აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს, ამასთან, იმავე სასამართლომ არ დაადგინა, თუ როდის უნდა შეესრულებინა მოსარჩელეს შესაბამისი ვალდებულება და შეასრულა თუ არა მან დადგენილ ვადაში ხსენებული ვალდებულება საიჯარო ქირის

გადასახადის გადახდის თაობაზე, ანუ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა შპს «ამიგოსთან» დადებული იჯარის ხელშეკრულების 4.3.4 პუნქტი, მიწის გადასახადის გადახდას კი კასატორი ვერ მოითხოვდა, ხოლო თუ მიჩნეულ იქნება, რომ შპს «ამიგოს» მიერ გადახდილ იქნა საიჯარო ქირის გადასახადი, არ არის გარკვეული, აღნიშნული გადასახადი 2004 წლის იყო თუ 2005 წლის, რადგან მისი გადახდის დროს -2005 წლის აგვისტოში შპს «ამიგოს» უკვე 2005 წლის საიჯარო ქირის გადასახადიც უნდა გადაეხადა.

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, 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. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე<sup>1</sup>» ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი -სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და, შესაბამისად, არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, რის გამოც არსებობს 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ბოლნისის მუნიციპალიტეტის გამგეობის (ბოლნისის რაიონის გამგეობის უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 16 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **მიწის იჯარის გადასახადი**

#### **განჩინება**

#ბს-570-548(კ-08) 17 ივლისი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**ნ. სხირტლაძე,**

**ლ. მურუსიძე**

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



### აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ჩ-ნავამ 2007 წლის 16 ოქტომბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართა აბაშის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ და მოითხოვა აბაშის მუნიციპალიტეტის სარებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულების ნაწილობრივ და, შესაბამისად, აღნიშნული სადავო აქტიდან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძვლები მდგომარეობდა შემდეგში:

მოსარჩელემ განმარტა, რომ აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა მისთვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის თაობაზე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის დადგენილებათა დამტკიცების შესახებ, აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59-ე, 2003 წლის 31 მარტის #22-ე, 2003 წლის 23 ივნისის #39-ე, 2004 წლის 13 აპრილის #25-ე დადგენილებები. ამავე განკარგულებით ი. ჩ-ნავას შეუწყდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარით სარგებლობის უფლება. მოსარჩელის მოსაზრებით, აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულება მიღებულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, აქტი მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოების გახსნის გარეშე, იმ გარემოებებზე, ფაქტებსა და მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სათანადო წესით გამოკვლეული და შესწავლილი არ ყოფილა. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა საიჯარო ქირის გადაუხდელობა მაშინ, როცა გასული არ იყო საიჯარო ქირის გადახდის ვადა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ დაიცვა საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ხელშეკრულების მოშლის სამთვიანი ვადა და ამ ვადის გასვლამდე შესაბამისი წერილობითი გაფრთხილების გარეშე შეწყვიტა საიჯარო ხელშეკრულება.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო განკარგულების მიღებით მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მას მიაყენა პირდაპირი და უშუალო ზიანი იმდენად, რამდენადაც იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებზე მის მიერ გაწეულ იქნა შრომატევადი სამუშაო -გააშენა თხილის პლანტაცია. მოსარჩელის მითითებითვე, მას არ დაურღვევია ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადა, რადგან აქტის არსებობის შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა 2007 წლის 4 ოქტომბერს, როცა აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში ჩააბარეს სადავო განკარგულება.

საქმის რაიონული სასამართლოს მთავარ სხდომაზე განხილვისას მოსარჩელემ დააზუსტა თავისი სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა მისთვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის შესახებ აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59-ე, 2003 წლის 31 მარტის #22-ე, 2003 წლის 23 ივნისის #39-ე, 2004 წლის 13 აპრილის #25-ე დადგენილებების ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ი. ჩ-ნავასათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარით სარგებლობის უფლების შეწყვეტის ნაწილში, აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულების ბათილად ცნობა.

აბაშის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა -ბათილად იქნა ცნობილი აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულება, ი. ჩ-ნავასათვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის შესახებ აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59-ე, 2003 წლის 31 მარტის #22-ე, 2003 წლის 23 ივნისის #39-ე, 2004 წლის 13 აპრილის #25-ე დადგენილებების ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ი. ჩ-ნავასათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარით სარგებლობის უფლების შეწყვეტის ნაწილში; აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ჩ-ნავას აბაშის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 27 დეკემბრის #53 დადგენილებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, აბაშის რაიონის სოფელ კეთილარში გადაეცა 10,3 ჰა მიწის ნაკვეთი 49 წლის ვადით. აბაშის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 31 მარტის #22 დადგენილებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ი. ჩ-ნავას აბაშის რაიონის სოფელ კეთილარში გადაეცა 11,3 ჰა მიწის ნაკვეთი 49 წლის ვადით; აბაშის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 31 მარტის #22 დადგენილებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ი. ჩ-ნავას აბაშის რაიონის სოფელ კეთილარში გადაეცა 12.1 ჰა მიწის ნაკვეთი 49 წლის ვადით; 2003 წლის 23 ივნისის #39 დადგენილებითა და საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე ი. ჩ-ნავას აბაშის რაიონის სოფელ გეზათსა და სოფელ ნესაკოვოში გადაეცა 15.0 ჰა მიწის ნაკვეთი, 49 წლის ვადით; ქ. აბაშაში «ნაჭილას» მასივიდან 9,6 ჰა 49 წლის ვადით, სოფელ ნესაკოვოსა და სოფელ კეთილარში -40 ჰა მიწის ნაკვეთი 49 წლის ვადით; აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 13 აპრილის #25 დადგენილებითა და 2004 წლის 13 აპრილის #7 ხელშეკრულებით ი. ჩ-ნავას სოფელ ნესაკოვოში გადაეცა 7,5 ჰა მიწის ნაკვეთი 20 წლის ვადით. აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59 დადგენილებისა და იმავე თარიღის #23 საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ი. ჩ-ნავას გადაეცა აბაშის რაიონის სოფელ ნესაკოვოში 16,9

ჰა მიწის ნაკვეთი 20 წლის ვადით. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულებები სათანადო წესის დაცვით რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში. აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულებით, იჯარით გაცემულ მიწებზე გადასახადის გადაუხდელობის მოტივით, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ი. ჩ-ნავასათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გადაცემის თაობაზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გამცემი მუდმივმოქმედი კომისიის დადგენილებათა დამტკიცების შესახებ აბაშის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 27 დეკემბრის #54-ე, 2003 წლის 31 მარტის #22-ე, 2003 წლის 23 ივნისის #39-ე, 2004 წლის 13 აპრილის #25 და 2004 წლის 19 ივლისის #59-ე დადგენილებები და ი. ჩ-ნავას შეუწყდა იჯარით სარგებლობის უფლება. აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23-ე განკარგულებას საფუძვლად დაედო აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2006 წლის 20 დეკემბრის წერილი, რომლის თანახმად, ი. ჩ-ნავას ერიცხებოდა დიდი ოდენობით საიჯარო გადასახადი 2005-2006 წლების მდგომარეობით.

სასამართლომ, საქმის განხილვისა და წარმოდგენილ მტკიცებულებათა განხილვის შედეგად მიიჩნია, რომ აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულება მიიღო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო წესით გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, კერძოდ: აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სათანადოდ არ გამოუკვლევიან, ი. ჩ-ნავას რეალურად ერიცხებოდა თუ არა საიჯარო გადასახადის დავალიანება და რას შეადგენდა ეს დავალიანება.

სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოპასუხის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ ი. ჩ-ნავას საიჯარო დავალიანება 2006 წლის დეკემბრის მდგომარეობით, შეადგენდა 9079 ლარს, რადგან აღნიშნული არ დასტურდება საქმეში არსებული მიწის გადასახადის ქვითრებითა და ფოთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ გაცემული ინფორმაციით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2006 წლის 20 დეკემბრის #781 წერილითა და მის საფუძველზე აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული სადავო განკარგულებით დასტურდება, რომ ი. ჩ-ნავასთან ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა საიჯარო ქირის გადაუხდელობა, მათ შორის, საიჯარო ქირის გადაუხდელობა აბაშის რაიონის სოფ. ... მდებარე 100 ჰექტარი საძოვრის დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მხარეთა განმარტებებითა და წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59-ე დადგენილებით, ი. ჩ-ნავას, მართალია, გამოეყო 100 ჰა საძოვრის დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ეს ნაკვეთი ი. ჩ-ნავას რეალურად არ გადასცემია, ის ამ ნაკვეთით სარგებლობას არ შედგომია და ამ ნაკვეთთან დაკავშირებით მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულება არ გაფორმებულა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. ჩ-ნავას საიჯარო ქირა 100 ჰა საძოვართან მიმართებაში ერიცხებოდა არასწორად.

სასამართლომ მიუთითა, რომ აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ი. ჩ-ნავასთან ვადამდე ისე შეწყვიტა სხვადასხვა დროს გაფორმებული ყველა საიჯარო ხელშეკრულება, რომ არ გაურკვევია, კონკრეტულად რომელი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება იქნა დარღვეული მის მიერ, ასევე, არ გამოუკვლევიან, გასული იყო თუ არა საიჯარო გადასახადის გადახდის ვადა. მხარეთა შორის დადებულ საიჯარო ხელშეკრულებათა 2.3 პუნქტის თანახმად, მიწის იჯარის ქირა შეიტანება ყოველი წლის 15 აგვისტომდე -15%-ის ოდენობით, დანარჩენი ნაწილი კი ყოველი წლის 1 ნოემბრამდე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულებათა 4.1 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მეიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ვადის გასვლამდე შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე არ იხდის იჯარის ქირას ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 3 თვის განმავლობაში.

სასამართლოს განმარტებით, მოპასუხე აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულებით ვადამდე შეწყვიტა რა ი. ჩ-ნავასთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებები, არ დაიცვა ხელშეკრულებათა 4.1 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტით დადგენილი ვადები. მოპასუხის მიერ ასევე დარღვეულ იქნა ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტით ნაკისრი ვალდებულება იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარის წერილობითი შეტყობინების თაობაზე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 13-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს, განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლის ადგენს კანონი, აღნიშნულ პირს უნდა ეცნობოს ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს მისი მონაწილეობა საქმეში. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების

საფუძველზე. იგივე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სასამართლომ განმარტა, რომ რამდენადაც მოსარჩელეს არ ეცნობა ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ, მას არ მიეცა მტკიცებულებებისა და შუამდგომლობების წარდგენის თაობაზე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 98-ე მუხლის პირველი ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების შესაძლებლობა; მოსარჩელეს ასევე არ მიეცა შესაძლებლობა, გაცნობოდა ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს, რითაც უხეზად დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 99-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნა, ადმინისტრაციული მასალების წარმოების შესახებ.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ვინაიდან მოსარჩელე მიწვეული არ იყო სადავო საკითხის განხილვაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული საჯაროობის პრინციპი, რაც აქტის მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას წარმოადგენს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების 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. სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოპასუხის მითითება სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე, რადგან ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დაინტერესებული მხარისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალური გაცნობა ნიშნავს, მისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გადაცემას ან ფოსტის მეშვეობით გადაგზავნას.

სასამართლოს მხარეთა განმარტებებითა და წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ი. ჩ-ნავას სადავო აქტი გადაეცა 2007 წლის 4 ოქტომბერს, ხოლო ი. ჩ-ნავამ სასამართლოს სარჩელით მიმართა 16 ოქტომბერს.

აბაშის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა აბაშის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ი. ჩ-ნავას აბაშის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 27 დეკემბრის #54, 2003 წლის 31 მარტის #22, იმავე წლის 23 ივნისის #39, 2004 წლის 13 აპრილის #25, იმავე წლის 19 ივლისის #59 დადგენილებებისა და საიჯარო ხელშეკრულებების საფუძველზე რაიონის სხვადასხვა ტერიტორიაზე გადაეცა სულ 122.7 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2004 წლის 19 ივლისის #59 დადგენილებით სოფ. ... ტერიტორიაზე 100 ჰა ჩაის პლანტაციის გადაცემის თაობაზე საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმებული არ არის. აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულებით «ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის 43-ე მუხლის მე-3 პუნქტის «ბ» ქვეპუნქტის, 44-ე მუხლის მე-4 პუნქტის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 62-ე მუხლის, სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 60-ე მუხლის თანახმად, აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილის (20.12.2006წ #781) და აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის და აგრარულ საკითხთა კომისიის დადგენილების საფუძველზე აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ფიზიკურ პირ ი. ჩ-ნავასა და მიწის იჯარით გაცემაზე აბაშის რაიონის გამგეობის მიერ დადებული ხელშეკრულებები იჯარით გაცემულ მიწებზე გადასახადის გადაუხდელობის გამო.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულება გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2006 წლის 20 დეკემბრის #781 წერილის შედგენისა და ამავე მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულების გამოცემისას უტყუარად დადგენილი არ იყო, ერიცხებოდა თუ არა იჯარით გაცემულ მიწებზე ი. ჩ-ნავას საიჯარო გადასახადის დავალიანება და დადებით შემთხვევაში რა ოდენობის თანხას შეადგენდა ეს დავალიანება, რადგან ფოთის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 25 დეკემბრის #01/14-3/5359 წერილით, რომელზეც აპელირებს აპელანტი (მოპასუხე) პასუხი გაეცა აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2006 წლის 20 დეკემბრის

#778 წერილით, რაზეც თანდართული იყო სია მიწის ფართობების მითითებით. ამ წერილის შინაარსიდან ირკვევა, რომ წარმოდგენილი დანართის შესაბამისად, ზოგიერთ გადამხდელს არ გააჩნდა საიდენტიფიკაციო ნომერი და არ იყო დარეგისტრირებული სარეგისტრაციო ბაზაში გადასახადის გადამხდელად, ასევე წარმოდგენილი სიიდან ზოგი გადამხდელი არ იყო, გატარებული. საიჯარო დარიცხვები ნაწარმოები იყო სავარაუდოდ 2004 წლის ნარჩენების გათვალისწინებით. ამ წერილს არ ეწინააღმდეგება ამავე საგადასახადო ინსპექციის 2007 წლის 3 დეკემბრის მოწერილობა, სადაც აღნიშნულია, რომ ი. ჩ-ნავა საგადასახადო ინსპექციაში ფიზიკურ პირად დარეგისტრირდა 2007 წლის 18 ივნისს, მანამდე შეუძლებელი იყო მისი იდენტიფიცირება. ქსელური პროგრამით 2004, 2005 წლებში გადასახადების დარიცხვა ი. ჩ-ნავას პირად ბარათზე არ განხორციელებულა. მის მიერ 2005 წელს გადახდილი თანხები ნაესაკავოს, გეზეთის, კეთილარის და ქალაქ აბაშის საკრებულოს კოდიტ ვერ ჰპოვებდა ასახვას მის პირად ბარათზე. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ ი. ჩ-ნავაზე მოყვანილი მონაცემები საიჯარო ქირის გადაუხდელობის თაობაზე სავარაუდოდ ხასიათისაა და მისი გაზიარება შეუძლებელია. სააპელაციო პალატის ასეთი დასკვნა გამომდინარეობს, ასევე, საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული საგადასახადო ინსპექციის მთავარი სპეციალისტის თ. კვიციანიას განმარტებიდან.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მსჯელობა აბაშის რაიონის სოფ. ... არსებული 100 ჰა საძოვრის დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ი. ჩ-ნავასათვის რეალურად გადაუცემლობის თაობაზე. რადგან, როგორც გაირკვა, (ამას აპალენტის არ უარყოფს) ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ი. ჩ-ნავას შორის საიჯარო ხელშეკრულება არ გაფორმებულა და მას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ წარმოშობია.

სააპელაციო პალატამ ასევე მართებულად მიიჩნია რაიონული სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო #23 განკარგულება, რომ არ გაურკვევია, 2006 წლის 22 დეკემბრისათვის რომელი საიჯარო ხელშეკრულებისათვის ეკისრებოდა დავალიანება და 4.1 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასული იყო თუ არა დადგენილი ვადის გასვლიდან 3 თვე, რამეთუ მას, მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ყოველი წლის აგვისტოში უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირის 25%, ხოლო 1 ნოემბრამდე -დარჩენილი ნაწილი. საქმიდან ირკვევა, რომ მეიჯარეს მოიჯარისათვის ხსენებული ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე წერილობითი შეტყობინება არ გაუგზავნია.

სააპელაციო პალატამ ასევე გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ ი. ჩ-ნავას მიმართ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 მუხლი, 32-ე, 34-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 96-ე, 98-ე, 99-ე მუხლების პირველი ნაწილები და აღნიშნა, რომ მოცემული შემთხვევა სწორედ ის შემთხვევაა, როდესაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ზემოაღნიშნული მუხლების მოთხოვნების შესრულების შემთხვევაში შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლომ არ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 61-ე და 62-ე მუხლებით, კერძოდ, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ დაინტერესებულმა მხარემ არ შეასრულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვალდებულება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შესაბამისად, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები; სასამართლომ სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულად და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, სააპელაციო სასამართლომ 2008 წლის 28 მარტის განჩინებით არ დააკმაყოფილა აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დატოვა აბაშის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დავის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი აბაშის რაიონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულება, ი. ჩ-ნავასათვის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის შესახებ, აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59-ე, 2003 წლის 31 მარტის

#22-ე, 2003 წლის 23 ივნისის #39-ე, 2004 წლის 13 აპრილის #25-ე დადგენილებების ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ი. ჩ-ნავასათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების იჯარით სარგებლობის უფლების შეწყვეტის ნაწილში. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59 დადგენილებით ი. ჩ-ნავას გადაეცა სოფელ ... 100 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, თუმცა, როგორც სააპელაციო სასამართლოს მიერ არის დადგენილი არ გაფორმებულა არც ხელშეკრულება და არც მიღება-ჩაბარების აქტი, უფრო მეტიც, საქმეში წარმოდგენილია თავად ი. ჩ-ნავას 2007 წლის 25 სექტემბრის წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ იგი საერთოდ არ იყო ინფორმირებული ამ ნაკვეთის მისთვის გადაცემის თაობაზე და აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგეობისგან ითხოვს საკითხის გარკვევას, ამიტომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გაერკვია ითხოვდა თუ არა მოსარჩელე აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულების ბათილად ცნობას აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59 დადგენილების ძალადაკარგულად ცნობის ნაწილში (ი. ჩ-ნავასთვის სოფელ ... 100 ჰექტარი მიწის ნაკვეთის გადაცემის ნაწილში) და იმ შემთხვევაში, თუ ითხოვდა, რამდენად საფუძვლიანია სარჩელი ამ ნაწილში, თუ ძალადაკარგულად ცნობილი აქტი საერთოდ არ აღსრულებულა. აღნიშნულის გასარკვევად საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოითხოვოს შესაბამისი მტკიცებულებები და დაადგინოს, რეალურად ჰქონდა თუ არა ი. ჩ-ნავას გადაცემული სოფელ ... 100 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი აბაშის რაიონის გამგეობის 2004 წლის 19 ივლისის #59 დადგენილების საფუძველზე და თუ იყო ვალდებული გადაეხადა შესაბამისი იჯარის ქირა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოურკვევია იხდიდა თუ არა ი. ჩ-ნავა იჯარის ქირას. საქმეში წარმოდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერებში თანხის გადახდის საფუძველში ზოგ შემთხვევაში აღნიშნულია «მიწის იჯარის გადასახადი», ზოგ შემთხვევაში კი - «იჯარის ქირა». საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილებით, რომლითაც ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. მხარეს უფლება აქვს, ამ ფაქტობრივი გარემოებების გამოყენებამდე და მტკიცებულებების შემოწმებამდე წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება მათ თაობაზე. ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა მოიპოვოს შესაბამისი მტკიცებულებები და გამოიკვლიოს, ი. ჩ-ნავა ასრულებდა საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ საგადასახადო ვალდებულებას, თუ იხდიდა შესაბამისი საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ საიჯარო ხელშეკრულებებში განსაზღვრულია მეიჯარის საბანკო ანგარიში (აბაშის აგრო ბანკი, ანგარიშის #130701), რომელზეც უნდა მომხდარიყო იჯარის ყოვლწლიური ქირის შეტანა. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაარკვია, იხდიდა თუ არა მოიჯარე შესაბამის თანხას მითითებულ ანგარიშზე და თუ არ იხდიდა, სხვა რა ფორმით ასრულებდა საიჯარო ხელშეკრულებებით ნაკისრ ვალდებულებებს.

საქმეში წარმოდგენილია აბაშის მუნიციპალიტეტის გამგებლის ბ. ჩ-ავას 2006 წლის 20 დეკემბრის #781 წერილი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ი. ჩ-ნავას 2005-2006 წლებში იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთები მთლიანად არ ჰქონდა დამუშავებული, ასევე, ერიცხება ამ წლების დიდი რაოდენობით მიწის გადასახადი. სწორედ აღნიშნული წერილი დაედო საფუძვლად მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულ აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2006 წლის 22 დეკემბრის #23 განკარგულებას. ამიტომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას ასევე უნდა გაარკვიოს, იყენებდა, თუ არა მოიჯარე იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებს მიზნობრივად, როგორც ეს გათვალისწინებული იყო შესაბამის საიჯარო ხელშეკრულებაში.

ამდენად, აღნიშნული გარემოებების დადგენის შემდეგ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, კერძოდ, იყენებდა, თუ არა ი. ჩ-ნავა იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთებს მიზნობრივად, რა ოდენობის იჯარის ქირა ჰქონდა გადასახდელი მოიჯარეს აბაშის რაიონის გამგეობასთან დადებული იჯარის ხელშეკრულებების საფუძველზე და ასრულებდა, თუ არა იგი ამ ვალდებულებებს. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხოლოდ ზემოთითხილებული გარემოებების გამოკვლევის შედეგად იყო უფლებამოსილი სასამართლო, გამოეტანა დასკვნა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლიანობის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412 მუხლის შესაბამისად კონკრეტულ შემთხვევაში არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სსსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლომ მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. შესაბამისად, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით

მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის საფუძველზე.

**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 აბაშის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკასაციო საჩივარი;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 28 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოო და არ საჩივრდება.

**6. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გასხვისება, ჩამორთმევა**

**მიწის ნაკვეთზე საკუთრების  
უფლების ჩამორთმევა**

**განჩინება**

#ბს-841-803(კ-07) 28 თებერვალი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ჩინჩალაძე**

**ლ. ლაზარაშვილი**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

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

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულომ 2006 წლის 8 აგვისტოს მიიღო #208 გადაწყვეტილება იმავე საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებით საქართველოში დაიწყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმა, რაც გულისხმობდა იმას, რომ საქართველოს მოქალაქეებს კერძო საკუთრებაში გადასცემოდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები იმ ოდენობით, რასაც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები დაადგენდნენ. ამ მიზნით შეიქმნა სარეფორმო კომისიები, რომლებიც უშუალოდ ახორციელებდნენ მიწის ნაკვეთების შერჩევას, სარეფორმო ფონდში ჩარიცხვას და მათი მოსახლეობისათვის გადაცემას.

მოსარჩელეთა განმარტებით, მიწის რეფორმის შესახებ მიღებული შესაბამისი დადგენილებებით განსაზღვრული იყო ორი კატეგორიის მიწის ფონდი: სარეფორმო და სახელმწიფო მიწების ფონდები. ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ირიცხებოდა სარეფორმო ფონდში, გადაეცემოდა მოქალაქეებს საკუთრებაში სარეფორმო კომისიისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. აღნიშნული პრინციპით განხორციელდა ხელვაჩაურის რაიონის ... თემში შემავალ სოფლებში მიწების შესაბამის სარეფორმო ფონდში ჩარიცხვა და მათი განაწილება მოქალაქეებისათვის, მათ შორის - მოსარჩელებზეც, კერძოდ, აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭომ 2004 წლის 23 მარტს მიიღო #30 დადგენილება, რომლითაც დაამტკიცა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 დეკემბრის #172, #173, #174, #175, #176, #177, #178 და 2004 წლის 22 მარტის #12 გადაწყვეტილებები, შესაბამისად, სარეფორმო ფონდში ჩაირიცხა მიწის ის ნაკვეთებიც, რომლებიც მოსარჩელებს რეფორმის წესით ჰქონდათ მიღებული.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მიერ შესაბამისი დადგენილების მიღების შემდეგ ... თემის საკრებულომ 2004 წლის 30 აპრილს მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც დამტკიცა დათვალიერება-შერჩევის აქტები და მოსახლეობას, მათ შორის, მოსარჩელებს საკუთრებაში გადასცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ გაფორმდა ხსენებული მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, რომლებიც საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა.

ამდენად, მოსარჩელებმა მიიჩნიეს, რომ ხსენებული მიწის რეფორმა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით განხორციელდა, რის გამოც არ არსებობდა მათთვის საკუთრების უფლების წართმევისა და, შესაბამისად, ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამასთან, ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის გათვალისწინებული წესების დარღვევით.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 20 ნოემბრის საოქმო განჩინებით მოცემულ საქმეში მოპასუხე ... 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.

რაიონულმა სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ 2004 წლის 23 მარტს აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭომ მიიღო #30 დადგენილება, რომლითაც დამტკიცა ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 30 დეკემბრის #172, #173, #174, #175, #176, #177, #178 და 2004 წლის 22 მარტის #12 გადაწყვეტილებები, შესაბამისად, სარეფორმო ფონდში ჩარიცხა მიწის ის ნაკვეთებიც, რომლებიც რეფორმის წესით მოსარჩელებს ჰქონდათ მიღებული. აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს მიერ ხსენებული დადგენილების მიღების შემდეგ ... თემის საკრებულომ 2004 წლის 30 აპრილს მიიღო #10 გადაწყვეტილება, რომლითაც დამტკიცა შესაბამისი მიწის ნაკვეთების დათვალიერება-შერჩევის აქტები და მოსარჩელებს გამოუყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. 2006 წლის 8 აგვისტოს კი ... თემის საკრებულომ მიიღო #208 გადაწყვეტილება იმავე საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე.

რაიონულმა სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ... თემის საკრებულო 2004 წლის 30 აპრილს არ იყო უფლებამოსილი, მიეღო ზემოხსენებული გადაწყვეტილება და მოსარჩელებისათვის გადაეცა სადავო მიწის ნაკვეთები, ვინაიდან მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ 1999 წლის 1 იანვრამდე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ ზემოხსენებული ვადის გაგრძელება ბოლოს მოხდა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით, რომლის თანახმად, აჭარის ა/რ მიწების საკუთრებაში გადაცემა ხსენებული კანონის ძალაში შესვლიდან გაგრძელდა 2006 წლის 31 დეკემბრამდე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე მიწის რეფორმის განხორციელების კანონით დადგენილი ვადა არ გაგრძელდებულა. შესაბამისად, 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე შეჩერებული იყო მოსახლეობისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გადაცემა.

რაიონულმა სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება გასაჩივრებული აქტის კანონიერების თაობაზე და განმარტა, რომ ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილებით მოსარჩელებთან ნ. ქ-ძეს, დ. დ-ძესა და რ. ბ-ძეს, ქალაქში მუდმივად მცხოვრებლებს, როგორც მესამე კატეგორიის უმიწო კომლებს, გამოეყოთ მიწის ნაკვეთები, მაშინ, როდესაც ... თემში უმიწო და მცირემიწიან კომლთა რაოდენობა ათასს აჭარბებდა. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ... თემის საკრებულომ გამოიყენა რა დისკრეციული უფლებამოსილება, დაარღვია «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება თ. ბ-ძემ, ე. ფ-ძემ და ი. ლ-ძემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით ნ. ნ-ძემ, ა. ბ-ძემ, ე. დ-ძემ, ნ. ქ-ძემ, რ. ბ-ძემ და დ. დ-ძემაც გაასაჩივრეს. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივლისის განჩინებით აპელანტთა მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინდად მიიჩნია, რომ 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.

აღნიშნული დადგენილებით ... კოოპერაციული მეურნეობის სარეფორმო ფონდში ჩაირიცხა 51 ჰა მიწის ნაკვეთი, აქედან მრავალწლიანი ნარგავები -45 ჰა, მათ შორის: ციტრუსი -18 ჰა, ჩაი -20 ჰა, დაფნა -2 ჰა, ხეხილი -3 ჰა, სხვადასხვა ნარგავი -2 ჰა, სახნავი -6 ჰა. ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილებით მოსარჩლეებს გამოეყო მიწის ნაკვეთები, თუმცა ხსენებული გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი თავად ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემული დავის საგანი დაკავშირებული იყო საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმასთან დაკავშირებულ 1992 წლის 18 იანვრის, 10 თებერვლისა და 10 მარტის ღონისძიებებთან. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს 1997 წლის 15 მაისის კანონის მე-2 პუნქტით, კომლექს (ოჯახებს), რომელთაც «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესითა და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ 1998 წლის 22 მარტამდე. ხსენებული ვადა გაგრძელდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია უნდა გაფორმებულიყო 1999 წლის 1 თებერვლამდე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩლეებს შესაბამისი მიწის ნაკვეთები გადაეცათ ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილებით, როცა მიწის რეფორმა უკვე დამთავრებული იყო. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მიწების საკუთრებაში გადაცემა გაგრძელდა ამ კანონის ძალაში შესვლიდან 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რამდენადაც 1999 წლის 1 იანვრისათვის დამთავრებული იყო მიწის რეფორმა და «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამართლებრივი რეჟიმი განისაზღვრა სხვანაირად, ვიდრე იგი გათვალისწინებული იყო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის, 6 თებერვლისა და 10 მარტის დადგენილებებით და, რადგან აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მოსახლეობას არ ჰქონდა გადაცემული მიწის ნაკვეთები, ... თემის საკრებულოს ხსენებული მიწის ნაკვეთები შეეძლო გადაეცა მათთვის 2004 წლის დეკემბრიდან 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ... თემის საკრებულომ სწორად ცნო ბათილად თავისივე 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილება 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებით, რის გამოც არ არსებობდა სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლებოდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მოსარჩლეები მიწვეული იყვნენ ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს სხდომაზე. ამდენად, საჯაროობის პრინციპი დაცული იყო. ამასთან, ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებით, იმავე საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი იმ საფუძველებით, რომ არ მოიძებნა შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მოსარჩლეებისათვის გადაცემის საქმის წარმოების მასალები, გადასწორებული იყო განცხადება მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, არ არსებობდა შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მიზომვის აქტი და სხვა მასალები, ზოგიერთ პირზე გაცემული საკადასტრო მონაცემები არ იყო დათარიღებული. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეული იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და მიღების კანონით დადგენილი წესი.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტების მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების მიმართ არსებობდა აპელანტების კანონიერი ნდობა, რის გამოც აღნიშნული გადაწყვეტილება ბათილად არ უნდა ცნობილიყო.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირების მიმართ კანონიერი ნდობა ვერ იარსებებდა, თუ მას საფუძველად ედო ადმინისტრაციული ორგანოს



კანონსაწინააღმდეგო დაპირება, რამდენადაც 1999 წლის იანვრისათვის მიწის რეფორმა დამთავრებული იყო. სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსაზრება იმის თაობაზეც, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება, ვინაიდან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, დაპირება იყო ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებდა, რომ შესაბამისი ქმედება განხორციელდებოდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივლისის განჩინება 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 საკასაციო წესით გაასაჩივრეს. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა მათ მიერ გასაჩივრებულ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 7 თებერვლის გადაწყვეტილების კანონიერებაზე, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო მხოლოდ ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილების კანონიერების დასაბუთებაზე. სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს 249-ე მუხლის მოთხოვნებს. მითითებული კოდექსის 249-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებანი, მტკიცებულებანი, რომლებსაც ემყარება სასამართლოს დასკვნები, მოსაზრებანი, რომლებითაც სასამართლო უარყოფს ამა თუ იმ მტკიცებულებას, და კანონები, რომლებითაც სასამართლო ხელმძღვანელობდა. გასაჩივრებულ განჩინებას კი საერთოდ არ ჰქონდა სამოტივაციო ნაწილი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა.

კასატორთა მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ არგუმენტებზე, ამასთან, იმავე სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ მოტივით, რომ 2006 წლის 8 აგვისტოს მოსარჩელები მიწვეული იყვნენ ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს სხდომაზე, რის საფუძველზეც დადგენილად მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში დაცული იყო საჯაროობის პრინციპი. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა, თუ რამდენად იყო დაცული მოცემულ შემთხვევაში ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 34-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი მოთხოვნები. სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ იმ პერიოდში არ მოქმედებდა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონი, მაშინ, როდესაც ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებაში აღნიშნული საფუძველი არ იყო მითითებული.

კასატორთა განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4, მე-5, მე-6 ნაწილები და 95-ე, 96-ე, 97-ე, 98-ე, 99-ე, 115-ე მუხლები, რომლებიც უნდა გამოეყენებინა.

კასატორები უსაფუძვლოდ მიიჩნევენ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზეც, რომ 1999 წლიდან 2004 წლის 26 ნოემბრამდე «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონის თანახმად, არ გაგრძელებულა მიწის რეფორმის განხორციელების კანონით დადგენილი ვადა. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კასატორები მიუთითებენ, რომ ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა მას შემდეგ, რაც აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს 2004 წლის 23 მარტის #30 დადგენილებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ხელვაჩაურის რაიონის 26 კოოპერაციულ მეურნეობაში სარეფორმო მიწის ფონდში ჩარიცხვის შესახებ, თუმცა აჭარის ა/რ მინისტრთა საბჭოს აღნიშნული დადგენილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა აჭარის ა/რ მთავრობის 2005 წლის 26 აპრილის #34 დადგენილების მე-2 პუნქტით, რომლის თანახმად, დროებით შეჩერდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის განკარგვა. მოსარჩელეთა განმარტებით, აღნიშნული დადგენილებით დროებით იქნა შეჩერებული მიწის განკარგვა და ამასთან, ამ დადგენილებაში არაფერი იყო ნათქვამი იმ მიწების შესახებ, რომლებიც ადგილობრივ მოსახლეობას უკვე საკუთრებაში ჰქონდა გადაცემული. მოსარჩელებს კი აჭარის ა/რ მთავრობის 2005 წლის 26 აპრილის #34 დადგენილების გამოცემისას სადავო მიწის ნაკვეთები უკვე საკუთრებაში ჰქონდათ გადაცემული, რაც შესაბამისად, რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთები საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა მას შემდეგ, რაც «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონში 2004 წლის 26 ნოემბრის ცვლილებით აჭარის ა/რ-ში მცხოვრებ კომლებს, რომლებსაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის ვადა გაუგრძელდათ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

კასატორები ასევე მიუთითებენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა და არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებდა ... თემის საკრებულოს 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილების კანონის დარღვევით გამოცემის ფაქტს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული 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; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007 წლის 17 სექტემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007 წლის 21 ნოემბრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 21 ნოემბრის 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 მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2008 წლის 31 იანვარს, 12.00 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 მოცემული საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 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 ... კოოპერაციულ მეურნეობაში სარეფორმო ფონდში ჩაირიცხა სულ 51 ჰა, აქედან მრავალწლიანი ნარგავები -45 ჰა, მათ შორის: ციტრუსი -18 ჰა, ჩაი -20 ჰა, დაფნა -2 ჰა, ხეხილი -3 ჰა, სხვადასხვა ნარგავი -2 ჰა, სახნავი -6 ჰა. ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 26 აპრილის სხდომის #10 ოქმით დამტკიცდა დათვალიერება-შერჩევის აქტი და 24 ფიზიკურ პირს, მათ შორის, მოსარჩელებს გამოეყოთ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები. ხელვაჩაურის რაიონის ... 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 შესწავლისას დადგინდა, რომ სარე-ფორმო მიწის ნაკვეთების განკარგვა (საკუთრებაში გადაცემა) განხორციელდა იმ პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის, მათ შორის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დად-გენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესების, კერძოდ, ამ კოდექსის 95-ე-99-ე მუხლების დარღვევით, 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 «... თემის საკრებულოს სარეფორმო მიწების კომისიის სხდომაზე განხილული და დამტკიცებული დათვალიერება-შერჩევის აქტების განხილვა-დამტკიცების შესახებ სოფელ ახალსოფელსა და ... უმიწო და მცირემიწიან კომლებზე საკარმიდამო მიწის ფართობების გამოყოფასთან დაკავშირებით» ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებაზე, რომლის მე-10 და მე-11 პუნქტების თანახმად, მიწის რესურსების სრულყოფილად გამოყენებისა და მიწის რეფორმის განხორციელებისათვის შეიქმნა საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტი, ხოლო მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის #290 დადგენილებით «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბ-ლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის #48 დადგენილებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შემდეგ, ამ დადგენილების მე-4 პუნქტით დადგინდა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწები თავისი დანიშნულებისა და შემდგომში მათზე საკუთრების სხვადასხვა ფორმის გავრცელების გათვალისწინებით, იყოფოდა საკუთრივ სახელმწიფო მიწების ფონდად და მიწის რეფორმის ფონდად, რომელიც იქმნებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების ხარჯზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ასევე «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს 1997 წლის 15 მაისის კანონის მე-2 პუნქტზე, რომლითაც განისაზღვრა, რომ კომლეს (ოჯახებს), რომელთაც «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული ნორმატიული აქტებით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ დადგენილი წესითა და ოდენობით არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში უნდა გადასცემოდით 1998 წლის 22 მარტამდე. აღნიშნულის შემდეგ, «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე» საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის შესახებ» საქართველოს 1998 წლის 20 მარტის კანონის თანახმად, მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემის ვადა კიდევ ერთხელ გაგრძელდა 1999 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო 1998 წლის დეკემბერში საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების შესაბამისი დოკუმენტაცია უნდა გაფორმებულიყო 1999 წლის 1 თებერვლამდე. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით ჩამოყალიბებული ამავე კანონის 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლეს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები, კანონმდებლობის შესაბამისად, საკუთრებაში უნდა გადასცემოდით 2006 წლის 31 დეკემბრამდე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია და მოწინააღმდეგე მხარეც არ ხდის სადავოდ, რომ «... თემის საკრებულოს სარეგისტრაციო მიწების კომისიის სხდომაზე განხილული და დამტკიცებული დათვალიერება-შერჩევის აქტების განხილვა-დამტკიცების შესახებ სოფელ ახალსოფელსა და ... უმიწო და მცირემიწიან კომლესზე საკარმიდამო მიწის ფართობების გამოყოფასთან დაკავშირებით» ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულომ (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) დაამტკიცა შესაბამისი მიწის ნაკვეთების დათვალიერება-შერჩევის აქტები და მოსარჩელებს გამოუყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. ამასთან, ა. ბ-ძეს საკუთრებაში ჰქონდა გადაცემული 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ნ. ნ-ძეს -1100 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ნ. ნ-ძეს -1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რ. ბ-ძეს -1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.ფ. 142-147), დ. დ-ძეს -1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამდენად, ხსენებული კასატორები წარმოადგენდნენ დასახლებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს. რაც შეეხება დანარჩენ კასატორებს, ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) გამგეობის სხდომის 2004 წლის 26 აპრილის #10 ოქმის მიხედვით, თ. ბ-ძეს გამოეყო 1540 კვ.მ, ი. ლ-ძეს -1000 კვ.მ, ხოლო ე. ფ-ძეს -2500 კვ.მ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ამასთან, საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულებები, რომლებითაც დადასტურდებოდა ამ კასატორებისათვის ხსენებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემა, თუმცა კასატორთა წარმომადგენელმა ნ. ე-იამ ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში წარდგინდა ახსნა-განმარტებაში მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული იყო ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების საფუძველზე 24 პირზე მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემისას მომზადებული სათანადო დოკუმენტაცია. კასატორები შედიან აღნიშნული 24 პირის ჩამონათვალში.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლოდ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ იმ პერიოდში არ მოქმედებდა «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» საქართველოს კანონი, მაშინ, როდესაც ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2006 წლის 8 აგვისტოს #208 გადაწყვეტილებაში აღნიშნული საფუძველი არ იყო მითითებული.

საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელებს შესაბამისი მიწის ნაკვეთები გადაეცათ ... თემის საკრებულოს 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილებით, როცა მიწის რეფორმა უკვე დამთავრებული იყო. «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» საქართველოს 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ა/რ-ში მიწების საკუთრებაში გადაცემა გაგრძელდა ამ კანონის ძალაში შესვლიდან 2006 წლის 31 დეკემბრამდე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამასთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ, რამდენადაც 1999 წლის 1 იანვრისათვის დამთავრებული იყო მიწის რეფორმა, ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთები შეეძლო აპელანტებისათვის გადაეცა 2004 წლის დეკემბრიდან 2006

წლის 31 დეკემბრამდე, ... თემის საკრებულომ კი მოსარჩელებს აღნიშნული მიწის ნაკვეთები გადასცა 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილებით, როცა მიწის რეფორმა დამთავრებული იყო.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ, ვინაიდან «სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ» კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე» 2004 წლის 26 ნოემბრის კანონით აჭარის ა/რ-ში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნოდათ მიწის ნაკვეთები, მათი მიწების 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 ა/რ-ში მცხოვრები კომლებისათვის (ოჯახებისათვის) მიწის ნაკვეთების მიწების ვადის გაგრძელება, მით უმეტეს, რომ დროის დასახელებულ პერიოდში მიწის ნაკვეთების გადაცემა საკანონმდებლო წესით არ ყოფილა უკანონოდ ცნობილი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ... 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.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედო არა მოსარჩელეთა მხრიდან კანონის დარღვევა, არამედ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ საკუთარი აქტის ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ სარეფორმო მიწის ნაკვეთების განკარგვა (საკუთრებაში გადაცემა) განხორციელდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესების, კერძოდ, ამ კოდექსის 95-ე-99-ე მუხლების დარღვევით.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ აპელანტებმა მიუთითეს, აგრეთვე, იმის თაობაზე, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე -ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების მიმართ კანონიერი ნდობის საფუძველზე, მათ განახორციელეს იურიდიული მნიშვნელობის ქმედებები -სადავო მიწის ნაკვეთებში შეიტანეს მიწა, დაამუშავეს ისინი, დარგეს ნარგავები, გააკეთეს კაპიტალური ღობე და ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობამ გამოიწვია მათთვის, როგორც დაინტერესებული მხარეებისათვის, ქონებრივი ზიანის მიყენება, ამასთან, მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები არც სახელმწიფო მნიშვნელობის, არც ზღვის პირას ან სანაპირო ზოლში მდებარე მიწები იყო, რის გამოც ამ მიწის ნაკვეთებზე აპელანტთა საკუთრების უფლება არ არღვევდა სახელმწიფო, საზოგადოებრივ თუ სხვა პირთა კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, არამედ დასახელებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა მათი ოჯახების ერთ-ერთ ძირითად საარსებო წყაროს. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არც აღნიშნულ საკითხზე უმსჯელია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4, მე-5 და მე-6 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, დაუშვებელია აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან კანონიერ ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების არსებობისას დაინტერესებულ მხარეს, კერძოდ და საჯარო ინტერესების ურთიერთგაწონასწორების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 31 იანვრის სხდომაზე კასატორების წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გასაჩივრებულ განჩინებაში არაფერია ნათქვამი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 34-ე მუხლზე, რომელიც ითვალისწინებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებასთან დაკავშირებით პირის მოწვევის წესსა და პირობებს, ხოლო შესაბამის მოსაწვევებში არ არის მითითებული დღის წესრიგის შესახებ, ანუ არ არის დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 34-ე მუხლით იმპერატიულად დადგენილი მოთხოვნები -მოსაწვევში მოსარჩელე მხარისათვის აუცილებლად უნდა ყოფილიყო დღის წესრიგი, რომ მომზადებულიყო, 2006 წლის 8 აგვისტოს კი არავითარი სხდომა არ ჩატარებულა და სხდომა ჩაიშალა. საკასაციო სასამართლოს იმავე სხდომაზე დასახელებულმა წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი აყენებდა ისეთ პირობებს, რომლებიც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებაში არ იყო მითითებული, ხოლო მოსარჩელე მხარისათვის არ შეუთავაზებიათ მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა, კასატორების კანონიერი ნდობა კი გასაჩივრებული აქტის მიმართ გამოიხატა ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებაში, მათი

საკუთრების და სარგებლობის უფლების რეგისტრაციაში, ამასთან, 2004 წლის 30 აპრილს მარტო კასატორების სახელზე კი არ გაიცა მიწის ნაკვეთები, არამედ მიწის ნაკვეთები აჭარის ა/რ-ში გადაეცა მოსახლეობის თითქმის 30%-ს, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებაში კი არაფერია ნათქვამი იმაზე, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ... თემის საკრებულოს (უფლებამონაცვლე - ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) 2004 წლის 30 აპრილის #10 გადაწყვეტილების გამოცემით ზიანი მიადგა სახელმწიფოს ან სხვა პირთა ინტერესებს.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლის სხდომაზე კასატორების წარმომადგენელმა ასევე განმარტა, რომ კასატორებისთვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემული მიწის ნაკვეთები არ წარმოადგენს სტრატეგიული დანიშნულების მიწებს, რასაც ადასტურებს ის გარემოება, რომ 2008 წელს ამ მიწის ნაკვეთების მომიჯნავედ გაიცა სხვა მიწის ნაკვეთები.

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, 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>+</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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და არსებობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე<sup>+</sup>» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს 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 საჩივრების საფუძვლებზე და სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რისთვისაც სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოიყენოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ 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 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 ა დ გ ი ნ ა:**

1. 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 დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 5 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გასხვისების წესი

### განჩინება

#ბს-726-698 (კ-08) 24 დეკემბერი, 2008 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობით: მ. ცისკაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. სხირტლაძე,

ლ. მურუსიძე

**დავის საგანი:** ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგების გაუქმება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2007 წლის 6 ივლისს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქობულეთის ნოტარიუს მ. კ-მისა და თ. ხ-შის მიმართ და მოითხოვა 2002 წლის 21 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგების გაუქმება.

მოსარჩელემ განმარტა, რომ ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში განიხილებოდა თ. ხ-შის სასარჩელო განცხადება, დაბა ..., ... ქუჩაზე მდებარე 1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, სადაც მესამე პირად ჩართული იყო ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა. აღნიშნული სარჩელი თ. ხ-შის წარმომადგენლის ზ. ც-მის განცხადების საფუძველზე დატოვებულ იქნა განუხილველად. აღნიშნულ საქმეში მტკიცებულებების სახით წარმოდგენილი იქნა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება, ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 5 ივნისის #78 დადგენილება, მიღება-ჩაბარების აქტი და სხვ. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ აღნიშნული დოკუმენტაცია არ მოიპოვება ქობულეთის მუნიციპალიტეტისა და ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის არქივში.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ 2002 წლის 21 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება არის უსაფუძვლო, კანონსაწინააღმდეგო, რადგან ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განკარგვის საკითხს არეგულირებს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის #65 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის შესაბამისად.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ დაბა ..., ... ქუჩის #22-ის მიმდებარედ 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გამოცხადებული იყო კონკურსი და ჩატარდა აუქციონი, რაც არ შეიძლებოდა ყოფილიყო, ტექნიკური შეცდომა, ვინაიდან კონკურსი და აუქციონი მიწის განკარგვის სხვადასხვა ფორმაა, განსხვავებულია ჩატარების პროცედურა და პირობები. აუქციონის ან კონკურსის შემდეგ, გამარჯვებულის ოქმი, გაფორმების შემდეგ ათი დღის ვადაში უნდა წარედგინოს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მტკიცებისათვის. იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდება ოქმის დამტკიცება შესაბამისი ნორმატიული აქტით, მიწის ნაკვეთი აღარ განიკარგება. ეს მოთხოვნაც დარღვეულია, ვინაიდან არ მოიპოვება ნორმატიული აქტი, რომლის საფუძველზეც დამტკიცდა აუქციონის ოქმი. მოსარჩელის მოსაზრებით, 2002 წლის 5 ივნისის #78 დადგენილება არ არის ხელმოწერილი უფლებამოსილი პირის მიერ, შესაბამისად, აღნიშნული აქტი არ არის შესული კანონიერ ძალაში და მას არ გააჩნია იურიდიული ძალა.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისათვის გაუგებარია, როგორ მიიღო წარმოებაში ნოტარიუსმა ხელმოწერილი დადგენილება და მის საფუძველზე, როგორ გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება სახელმწიფო მიწის ნაკვეთზე.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2002 წლის 31 მაისის #11 აუქციონის ოქმით დასტურდება ქობულეთის რაიონის გამგეობის მიერ აუქციონის გამოცხადება დაბა ..., ... ქუჩაზე მდებარე 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რა დროსაც გამარჯვებულად გამოცხადდა თ. ხ-ში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 8 ივნისის #78 დადგენილების საფუძველზე დამტკიცებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის სხდომის 2002 წლის 31 მაისის ოქმი #11, თ. ხ-შისათვის 1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე საკუთრების

უფლებით. ამავე დადგენილებით, ქობულეთის რაიონის მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის დაევალა ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების გაფორმება. 2002 წლის 21 ივნისის გაფორმებულ იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება 1000 კვ. მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქობულეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს უფროსს ზ. ც-ქესა და თ. ხ-შს შორის. 2002 წლის 21 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტით თ. ხ-შს გადაეცა დაბა . . . , . . . ქუჩის #22-ის მიმდებარედ 1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებულია 2002 წლის 21 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგები, ისე, რომ არ არის გაბათილებული 2002 წლის 31 მაისის #11 აუქციონის ოქმი და ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 8 ივნისის #78 დადგენილება, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის სხდომის 2002 წლის 31 მაისის ოქმის #11 დამტკიცების შესახებ, რომელიც 2002 წლის 21 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველია. ასევე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასულია ადმინისტრაციული აქტების გასაჩივრების ვადა და მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 აპრილის განჩინებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2007 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო ქობულეთის რაიონის გამგეობა, რომელმაც კონკურსის წესით გაყიდა ეს მიწა და მხარეთა შორის, ერთი მხრივ, ქობულეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოსა და მეორე მხრივ, თ. ხ-შს შორის შედგა ნასყიდობის ხელშეკრულება იმ წესის დაცვით, რასაც სამოქალაქო კანონმდებლობა ასეთ დროს ითვალისწინებს.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობის კანონით გათვალისწინებული პირობები, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 55-ე, 56-ე, 58-ე, 59-ე, 67-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარიგების ბათილობის საფუძველები. ასევე მიიჩნია, რომ დაცულია სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის მოთხოვნები, რომლებიც ითვალისწინებს უძრავი ქონების შეძენის წესს, კერძოდ, მოცემულ დავაში სადავო მიწის ნაკვეთის შეძენისათვის გადახდილია საზღაური და ნასყიდობის საგანი მყიდველს მიღებული აქვს ფაქტობრივი ფლობით. გაფორმებულია მიღება-ჩაბარების აქტი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 აპრილის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ქობულეთის მუნიციპალიტეტს გამგეობამ და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვის მიზნით, იმავე სასამართლოში დაბრუნება. კასატორი განმარტავს, რომ სადავო ქონების -1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქობულეთის რაიონი დაბა . . . , . . . ქუჩის #22-ში, განკარგვა განხორციელდა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონისა და იუსტიციის მინისტრის #65 ბრძანებით დამტკიცებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის დარღვევით. კასატორი აღნიშნავს, რომ თავდაპირველად გამოცხადდა კონკურსი, თუმცა ჩატარდა აუქციონი. როგორც ცნობილია, მიწის განკარგვის ეს ორი ფორმა თავისი ხასიათით სრულიად სხვადასხვა ფორმაა. თუმცა ორივე შემთხვევაში, ჩატარების შემდეგ, გამარჯვებულის ოქმის გაფორმების შემდეგ ათი დღის ვადაში უნდა წარედგინოს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს დასამტკიცებლად. თუ არ მოხდება ოქმის დამტკიცება შესაბამისი ნორმატიული აქტით, მიწის ნაკვეთი აღარ განიკარგება. აღნიშნულ შემთხვევაში ეს პირობა დარღვეულია, რაზეც სააპელაციო სასამართლოში ყურადღება იქნა გამახვილებული, მაგრამ აღნიშნული სასამართლომ არ გაითვალისწინა. კასატორის განმარტებით, არ მოიპოვება ნორმატიული აქტი, რომლის საფუძველზეც დამტკიცდა აუქციონის ოქმი. კასატორის მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილ 2002 წლის 5 ივნისის #78 დადგენილებას დასმული აქვს ბეჭედი, მაგრამ არ არის ხელმოწერილი უფლებამოსილი პირების მიერ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის მოსაზრებით, აქტი არ შესულა კანონიერ ძალაში და არ გააჩნია იურიდიული ძალა. აღნიშნულ დეტალებსა და დარღვევებზე სასამართლოს ყურადღება არ გაუმახვილებია.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ასევე არ მოუკვლევია, თუ რატომ მიიღო წარმოებაში ქობულეთის ნოტარიუსმა ხელმოწერილი დადგენილება და მის საფუძველზე გააფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება სახელმწიფო მიწის ნაკვეთზე.

კასატორს მიაჩნია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2008 წლის 15 აპრილის განჩინება ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, რაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაბუთებულობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შეოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქობულეთის

მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოცემულ საქმეზე უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 აპრილის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო საქმეზე გაზეთი «ქობულეთიდან» წარმოდგენილ ამონარიდის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ადგილობრივ პრესაში გამოქვეყნდა ინფორმაცია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისებაზე, რომელიც მდებარეობს დაბა . . . , . . . ქუჩის #22 სახლის მიმდებარედ და შედგენს 1000 კვადრატულ მეტრს. ქობულეთის რაიონის გამგეობამ 2002 წლის 31 მაისს გამოაცხადა ამ ქონებაზე აუქციონი, ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 5 ივნისის #78 დადგენილების საფუძველზე დამტკიცებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 31 მაისის #11 სხდომის ოქმი, თ. ხ-შისათვის 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე საკუთრების უფლებით. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ქობულეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოსა და თ. ხ-შს შორის გაფორმდა 2002 წლის 21 ივნისს, მიღება-ჩაბარების 2002 წლის 21 ივნისის აქტით თ. ხ-შს გადაეცა 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე დაბა . . . , . . . ქ. #22-ის მიმდებარედ. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით, მიწის საადრიცხო ბარათისა და საკადასტრო რუკის თანახმად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე თ. ხ-შია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» 2002 წლისათვის მოქმედი კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილებას სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გადაცემის შესახებ იღებენ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები ამ კანონის, «ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ» ორგანული კანონის და ამ კანონის შესაბამისად მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საკასაციო საჩივრის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის გასხვისება განხორციელდა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ» საქართველოს კანონის და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის #65 ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» მოთხოვნათა დარღვევით. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული წესის მე-6 პუნქტის პირველი ნაწილის მიხედვით, აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებულის განსაზღვრიდან 10 დღის განმავლობაში კომისია აუქციონის ჩატარების შესახებ სხდომის ოქმს წარუდგენს დასამტკიცებლად ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, რომელიც ამტკიცებს მას მიღებიდან 10 დღის განმავლობაში. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს შეუძლია, არ დაამტკიცოს აუქციონის შედეგები მხოლოდ მიწის განკარგვის შესახებ წესებისა და პირობების უხეში დარღვევის შემთხვევაში. ამავე წესის მე-5 პუნქტის 19-ე ნაწილის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებული პირი აფორმებს მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღების ხელშეკრულებას.

მითითებული ნორმატიული აქტის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის აუქციონის წესით გაყიდვა წარმოადგენს პროცედურას, რომლის მიზანია გამარჯვებულის გამოვლენა კანონით დადგენილი კრიტერიუმების საფუძველზე, შესაბამისად, სხდომის ოქმი ასახავს აუქციონის ჩატარების ფაქტს. სხდომის ოქმის კანონით დადგენილ პროცედურებთან შესაბამისობის შემთხვევაში, იგი ექვემდებარება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ დამტკიცებას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქობულეთის რაიონის გამგეობის 2002 წლის 5 ივნისის #78 დადგენილება და ამ დადგენილებით დამტკიცებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო კომისიის 2002 წლის 31 მაისის #11 სხდომის ოქმი წარმოადგენს აღმქურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა საფუძველზეც ქობულეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოსა და თ. ხ-შს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ამდენად, საკასაციო პალატას დასაბუთებულად მიაჩნია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე იყო ქობულეთის რაიონის გამგეობა, რომელმაც განკარგა ეს მიწა კანონით დადგენილი წესით, რის საფუძველზეც ქობულეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოსა და თ. ხ-შს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

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 ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 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. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2008 წლის 15 აპრილის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**7. მიწის ნაკვეთზე აუქციონის ჩატარება**

**არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აუქციონის ჩატარების წესი**

**განჩინება**

#ბს-836-798(კ-07) 28 თებერვალი, 2008 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ჩინჩალაძე**

**ნ. სხირტლაძე**

**სარჩელის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება, მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2006 წლის 6 ოქტომბერს მ. ც-ძემ, თ. ლ-ძემ, ნ. ს-ძემ, ე. ც-ძემ, ნ. ჭ-ძემ და ჯ. ც-ძემ სარჩელი აღძრეს ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების - ზესტაფონის რაიონის ადმინისტრაციული ზედამხედველობისა და არქიტექტურის სამსახურისა და ზესტაფონის რაიონის გამგეობის მიმართ, ხოლო მესამე პირებად მიუთითეს ე. გ-ძეზე, ე. ო-ძესა და ტ. წ-ძეზე.

მოსარჩელეთა განმარტებით, 2006 წლის 8 სექტემბერს ქ. ზესტაფონში ჩატარდა ღია ტიპის აუქციონი, რომელზეც გაიყიდა ... ქ. #87-ში მდებარე კორპუსის მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამი ნაკვეთი, კერძოდ, ე. გ-ძეზე -22 კვ.მ, ე. ო-ძეზე -22 კვ.მ და ტ. წ-ძეზე -29 კვ.მ. აღნიშნული ფართი წარმოადგენდა მოსარჩელეთა საცხოვრებელი სახლის ეზოს და იმავე სახლის მობინადრეთა საერთო თანასაკუთრებას. ხსენებული მიწის ნაკვეთების გაყიდვით შეილახა მათი კანონიერი უფლებები და ნორმალური საცხოვრებელი პირობები. მოსარჩელეთა სახლს სამი მხრიდან ესაზღვრებოდა ქუჩა და აღნიშნულ ადგილზე შეიძლებოდა, რომ მათ, როგორც სახლის მობინადრეებს, ეზო ჰქონოდათ. ხსენებული აუქციონის შესახებ მოსარჩელეთათვის მხოლოდ იმავე წლის 21 სექტემბერს გახდა ცნობილი. მანამდე კი ერთ-ერთი მოპასუხის, ხელმძღვანელი პირის -დ. ა-ის განმარტებიდან იცოდნენ, რომ თუ იქ მცხოვრებთაგან ერთი მაინც იქნებოდა წინააღმდეგი, აუქციონზე ამ მიწის ნაკვეთების გატანა არ მოხდებოდა.

მოსარჩელეთა მტკიცებით, მოპასუხეებმა დაარღვიეს არა მარტო მათი, არამედ მათ მოპირდაპირედ მდგარი სახლის მობინადრეთა ნორმალური საცხოვრებელი პირობები, ვინაიდან ამ ორ საცხოვრებელ სახლს შორის მანძილი მცირე იყო და ავტოფარეხები, რომლებსთვისაც ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები გაიყიდა, მინიმუმ 10 მეტრით მაინც უნდა ყოფილიყო დაშორებული საცხოვრებელი სახლის ფასადებიდან და გვერდებიდან, ხსენებული მიწის ნაკვეთის გაყიდვა კი სწორედ ავტოფარეხების მშენებლობისათვის მოხდა, ვინაიდან ერთ-ერთ მყიდველთაგანს იმ ადგილას დროებით ედგა ავტოფარეხი და მოსარჩელეთა მოთხოვნისამებრ, უნდა აეღო იგი. აღნიშნულმა მყიდველმა ისე მიიღო მონაწილეობა აუქციონში, რომ ამის თაობაზე არც კი განუცხადებია, რადგან იცოდა, რომ მოსარჩე-ლები მისი წინააღმდეგი იქნებოდნენ. ამდენად, აღნიშნული მიწის ფართი კანონის უხეში დარღვევით იქნა ჩასმული ღია ტიპის აუქციონის წესით გასასხვისებელ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების ნუსხაში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მოითხოვეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 8 აგვისტოს ოქმის გაუქმება, რომლითაც განისაზღვრა ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე აუქციონის ჩატარება 2006 წლის 8 სექტემბერს, ზესტაფონის რაიონის გამგეობის შენობაში.

მოსარჩელებმა მოითხოვეს, აგრეთვე, ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარე ტერიტორიის გასაყიდი ობიექტების ნუსხაში ჩასმის შესახებ დასკვნის, ასევე მისი თანამდევი ყველა შედეგის, კერძოდ, ზესტაფონის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 4 აგვისტოს #68 დადგენილების, ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ღია ტიპის აუქციონის წესით გასხვისების ნაწილში გაუქმება, აგრეთვე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 8 სექტემბრის ოქმის გაუქმება აუქციონში გამარჯვებულად ე. გ-ძის, ე. ო-ძისა და ტ. წ-ძის ცნობის ნაწილში, ასევე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმება და სადავო მიწის ფართის გამოთავისუფლება.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით, მ. ც-ძისა და სხვათა წარმომადგენელ ი. დ-ძის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა -ე. გ-ძეს, ე. ო-ძესა და ტ. წ-ძეს აკრძალათ ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ში მიმდებარე ტერიტორიაზე, შესაბამისად, 2006 წლის 8 სექტემბრის ღია ტიპის აუქციონზე შეძენილ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე, მშენებლობის წარმოება საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. ც-ძისა და სხვათა სასარჩელო განცხადებას უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის #49 ბრძანების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით მრავალბინიანი სახლებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი იყო კანონმდებლობით განსაზღვრული, რომელსაც გააჩნდა საზღვარი, დადგენილი კოორდინატები, ადგილმდებარეობა და იყო რეგისტრირებული.

რაიონულმა სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ დაირღვა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის #49 ბრძანების მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის მიხედვითაც, მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეიძლება დადგენილიყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შესაკუთრების ან ბინის შესაკუთრეთა ამხანაგობის მოთხოვნის საფუძველზე. რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელებს აღნიშნული უფლება არ განუხორციელებიათ.

რაიონულმა სასამართლომ დაადგინა, რომ #87 მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლსა და მესამე პირებზე გასხვისებულ მიწის ფართს შორის იყო სატრანსპორტო შესასვლელი, ასევე, სოციალური და სხვა ფუნქციონალური პირობებისათვის საჭირო მიწის ფართი, ხოლო ხსენებული სახლის ყველა მცხოვრებისათვის არ იყო ავტოფარების მოწყობისათვის ან დროებით რაიმე სამშენებლო ან გამათბობელი საშუალების (შემა) დასაწყობი ადგილი. შესაბამისმა თვითმმართველობის ორგანომ საჯარო გამოცხადების წესით და დაშვებული პრივატიზების ფორმით უზრუნველყო #87 საცხოვრებელი სახლის მიმდებარედ მიწის ფართის გასხვისება.

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ც-ძემ, თ. ლ-ძემ, ნ. ს-ძემ, ე. ც-ძემ, ნ. ჭ-ძემ და ჯ. ც-ძემ, რომელთაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 ივნისის განჩინებით მ. ც-ძის, თ. ლ-ძის, ნ. ს-ძის, ე. ც-ძის, ნ. ჭ-ძისა და ჯ. ც-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ღია აუქციონის წესით უნდა გაყიდულიყო ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარე 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთები. ღია აუქციონის შესახებ გამოცხადდა გაზეთ «ზესტაფონის მოამბეში». აღნიშნულით დაცულ იქნა იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის #65 ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგვის წესის» მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის მოთხოვნა. ხსენებულ აუქციონში მონაწილეობისათვის განცხადება შეიტანეს ე. გ-ძემ, ე. ო-ძემ და ტ. წ-ძემ, რომელთაც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 8 სექტემბრის ოქმის თანახმად, გაიმარჯვეს ამ აუქციონში. დასახელებული კომისიის 2006 წლის 8 აგვისტოს ოქმით დადგენილი იყო, რომ აუქციონში მონაწილეობისათვის განისაზღვრა ბეს ოდენობა და გაზეთ «ზესტაფონის მოამბეში» გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია. შესაბამისად, არ არსებობდა ხსენებული 2006 წლის 8 აგვისტოს ოქმის გაუქმების საფუძველი. ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე 22 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განცხადება შეიტანა ერთმა პირმა -ე. გ-ძემ (ბილეთი #36), ... ქ. #87-ის მიმდებარე 22 კვ.მ მეორე მიწის ნაკვეთზეც განცხადება შეიტანა ერთმა პირმა -ე. ო-

მემ (ბილეთი #53), ... ქ. #87-ის მიმდებარე 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განცხადება შეიტანა ერთმა პირმა - ტ. წ-მემ (ბილეთი #85). აღნიშნული პირები გამარჯვებულად გამოცხადდნენ ხსენებული კომისიის 2006 წლის 8 სექტემბრის ოქმით. შესაბამისად, არ არსებობდა ამ ოქმის გაუქმების საფუძველი. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 27 ივლისის ოქმით დგინდებოდა, რომ ზესტაფონის რაიონის გამგეობის ადმინისტრაციული ზედამხედველობისა და არქიტექტურის სამსახურის მიერ შესწავლილ და მოზადებულ იქნა ზესტაფონის რაიონში აუქციონის წესით გასასხვისებელი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები და იმავე კომისიის სხდომაზე წარმოდგენილ იქნა გასასხვისებელი მიწის ნაკვეთები - ... ქ. #87-ის მიმდებარედ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთები. აღნიშნული კომისიის მიერ ერთხმად იქნა გადაწყვეტილი ამ მიწის ნაკვეთების აუქციონზე გაყიდვა. ამით დაცულ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სწორედ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის ზემოაღნიშნული 2006 წლის 27 ივლისის ოქმიდან გამომდინარე, ზესტაფონის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 4 აგვისტოს #68 დადგენილებით დამტკიცდა დასახელებული მიწის ნაკვეთების ღია ტიპის აუქციონის წესით გაყიდვა. აღნიშნულით დაცულ იქნა «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნა, რის გამოც არ არსებობდა ამ დადგენილების გაუქმების საფუძველი, რადგან ხსენებულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდნენ მესამე პირები. ზესტაფონის რაიონის გამგეობის 2006 წლის 15 სექტემბრის #84 დადგენილებით დამტკიცდა აუქციონზე გამარჯვების შედეგები, აუქციონზე გამარჯვებულებთან გაფორმდა ხელშეკრულება და ისინი გატარდნენ საჯარო რეესტრში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაცულ იქნა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის #65 ბრძანებით დამტკიცებული «სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის» მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნა, რის გამოც არ არსებობდა დასახელებული აუქციონის თანმდევი შედეგების გაუქმების საფუძველი. მოსარჩელეთა მოთხოვნის საფუძველი იყო ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები იყო მათი საერთო საკუთრება, რაც სინამდვილეს არ შეესაბამებოდა. საჯარო რეესტრის შესაბამისი მონაცემებით დასტურდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას და ისინი ზესტაფონის რაიონის გამგეობის საკუთრებაში იყო. მოსარჩელები სარჩელში მიუთითებდნენ, რომ აღნიშნული აუქციონით დაირღვა მათი მოპირდაპირე სახლის მცხოვრებთა უფლებები, რადგან ამ ორ სახლს შორის დაშორება მხოლოდ 4 მეტრი იყო, ხოლო ავტოფარები, რომლისთვისაც მიწა გაიყიდა, მინიმუმ 10 მეტრით უნდა ყოფილიყო დაშორებული სახლის ფასადებიდან და გვერდებიდან. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით, მოსარჩელები იყვნენ არაუფლებამოსილი პირები, რადგან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების მიხედვით, საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგებოდა იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავდა მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს მ. ც-მემ, თ. ლ-მემ, ნ. ს-მემ, ე. ც-მემ, ნ. ჭ-მემ და ჯ. ც-მემ, რომელთაც მოითხოვეს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორთა განმარტებით, გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია. მიწის ის ნაკვეთები, რომლებიც გაიყიდა, მესამე პირებს ესაჭიროებათ ავტოფარებების მშენებლობისთვის, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მათივე განცხადებიდან და აღნიშნული მათ დაადასტურეს სასამართლო პროცესზე. ვინაიდან მანძილი კასატორთა საცხოვრებელ სახლსა და ხსენებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არის მხოლოდ 3 მეტრი, დარღვეულია შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2003 წლის 6 ოქტომბრის #2345 ბრძანება, რომლის 75-ე მუხლის თანახმად, ავტოფარები და საცხოვრებელი სახლების ფასადები და გვერდები, ფანჯრებით თუ ფანჯრების გარეშე, მინიმუმ 10 მეტრით უნდა იყოს დაცილებული ერთმანეთისაგან. მათ შორის დაშორება კი იყო სამი მეტრი, რაც სასამართლო პროცესზე დაადასტურეს მესამე პირებმა. სასამართლომ არანაირი შეფასება არ მისცა ამ ფაქტს, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის საფუძველია. სასამართლომ საერთოდ არ მიაქცია ყურადღება და შეფასების გარეშე დატოვა ის ფაქტი, რომ დარღვეული იყო სახანძრო უსაფრთხოების წესებიც, რომელთა თანახმად, საცხოვრებელი სახლიდან ასე ახლოს არ შეიძლებოდა რაიმე სახის კაპიტალური მშენებლობის წარმოება, ვინაიდან ხანძრის შემთხვევაში სახანძრო მანქანას სამოქმედო ტერიტორია აღარ რჩებოდა.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ მოპასუხე სამსახურმა საერთოდ აღარ დაუტოვა მათ ეზო, მით უმეტეს, რომ აღნიშნული სამსახურის წარმომადგენლისთვის ცნობილი იყო, რაც მან დაადასტურა კიდევ სასამართლო პროცესზე, რომ კასატორები აპირებდნენ ამხანაგობის ჩამოყალიბებას და

საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის #49 ბრძანების თანახმად, მათი საცხოვრებელი სახლისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ზუსტი საზღვრების დადგენას, მოპასუხე სამსახურს კი ჯერ უნდა მიეკუთვნებინა მათივე საცხოვრებელი სახლისათვის მიწის ნაკვეთი და თუ ამის შემდეგ რაიმე დარჩებოდა, შეეძლო გაეყიდა იგი.

კასატორთა მტკიცებით, მოპასუხეებმა ისე მიიღეს გადაწყვეტილება და გამოსცეს კონკრეტული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ საერთოდ არ გაითვალისწინეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, კერძოდ, ამ კოდექსის IX თავით დადგენილი წესები (155-ე მუხლი). იმავე კოდექსის 116-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხეებს უნდა გამოეყენებინათ დოკუმენტების წარდგენის შესახებ ცნობა საჯარო გაცნობისათვის, რათა ყველა დაინტერესებულ პირს ჰქონოდა შესაძლებლობა, გამოეთქვა საკუთარი მოსაზრებები ამ საკითხთან დაკავშირებით, რის შემდეგაც უნდა მომზადებულიყო და გამოეყენებულიყო შესაბამისი აქტის პროექტი და მხოლოდ ამის შემდეგ საბოლოოდ მიღებულიყო შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით, ერთ-ერთი მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ გამოეყენა გასაყიდი ობიექტების სია და გამოყენებულ იქნა იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის #65 ბრძანება. სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სწორედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი და იგი სხვაგვარ გადაწყვეტილებას მიიღებდა, ვინაიდან აღნიშნული კოდექსის 121-ე მუხლის იმპერატიული მოთხოვნაა, რომ საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოეყენდეს. ამდენად, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით. აღნიშნული მუხლები კი მოითხოვს სხდომათა საჯაროდ წარმართვას, რაც მოპასუხეთა მიერ არ განხორციელებულა. ერთადერთი, რაც გამოეყენა, იყო ინფორმაცია აუქციონის შესახებ, რაც აღნიშნა კიდევ სასამართლომ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 17 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ც-ძის, თ. ლ-ძის, ნ. ს-ძის, ე. ც-ძის, ნ. ჭ-ძისა და ჯ. ც-ძის საკასაციო საჩივარი; მხარეებს მიეცათ უფლება, 2007 წლის 14 სექტემბრის განჩინების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში წარმოედგინათ მოსაზრება, თუ რამდენად იყო დასაშვები განსახილველად საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით; ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვებობის შემოწმება განისაზღვრა 2007 წლის 21 ნოემბრამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით მ. ც-ძის, თ. ლ-ძის, ნ. ს-ძის, ე. ც-ძის, ნ. ჭ-ძისა და ჯ. ც-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2008 წლის 17 იანვარს, 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: ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2006 წლის 26 სექტემბრის #848 წერილით ნ. ჭ-ძესა და თ. ლ-ძეს ეცნობათ, რომ ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარედ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე აუქციონი ჩატარდა 2006 წლის 8 სექტემბერს. ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2006 წლის 4 აგვისტოს #68 დადგენილებით დამტკიცდა ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 27 ივლისის ოქმით დადგენილი ღია ტიპის აუქციონის წესით გასახვისეული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების ნუსხა, რომელშიც შეტანილ იქნა ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარედ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის სამი ნაკვეთი. ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე -ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 8 აგვისტოს ოქმის თანახმად, ღია ტიპის აუქციონში მონაწილეობისათვის განისაზღვრა ბეს ოდენობა და გაზეთ «ზესტაფონის მოამბეში» გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია (განცხადება), რომელიც მოიცავდა მონაცემებს აუქციონზე გასატანი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის,

ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარედ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის სამ ნაკვეთზე და დადგინდა აუქციონის ჩატარება 2006 წლის 8 სექტემბერს, ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) შენობაში. ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2006 წლის 2 თებერვლის დადგენილების თანახმად, ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოქვეყნებულად უნდა ჩათვლილიყო მათი გაზეთ «ზესტაფონის მოამბეში» გამოქვეყნების დღიდან. ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 8 სექტემბრის ოქმის თანახმად, 2006 წლის 8 სექტემბერს ქ. ზესტაფონში ჩატარდა ღია ტიპის აუქციონი, რომელზეც გამარჯვებულებად გამოცხადდნენ ე. გ-ძე, ე. ო-ძე და ტ. წ-ძე და ... ქ. #87-ში მდებარე კორპუსის მიმდებარედ გაიყიდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სამი ნაკვეთი, კერძოდ, ე. გ-ძეზე -22 კვ.მ (ბილეთი #36), ე. ო-ძეზე -22 კვ.მ (ბილეთი #53) და ტ. წ-ძეზე -29 კვ.მ (ბილეთი #85) მიწის ნაკვეთები (ს.ფ. 10-14). ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) 2006 წლის 15 სექტემბრის #84 დადგენილებით დამტკიცდა ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 8 სექტემბრის ოქმი (ოქმები) და დადგინდა შესაბამისი ხელშეკრულებების კანონით დადგენილი წესით გაფორმება აუქციონში გამარჯვებულ პირებთან, მათ შორის, ე. გ-ძესთან, ე. ო-ძესთან და ტ. წ-ძესთან. მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებში, ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარედ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრედ მითითებულია ზესტაფონის რაიონის გამგეობა (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა). გაზეთ «ზესტაფონის მოამბის» 2006 წლის 9 აგვისტოს ნომერში გამოქვეყნდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების, მათ შორის, ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარედ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალი, მათი საწყისი ფასის, სადეპოზიტო თანხის (ზე) და მიწის ნაკვეთის გაცემის ფორმის მითითებით. ზესტაფონის რაიონის გამგეობის (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განმკარგავი მუდმივმოქმედი კომისიის 2006 წლის 27 ივლისის ოქმით დადგინდა, რომ ზესტაფონის რაიონის გამგეობას (უფლებამონაცვლე - ზესტაფონის მუნიციპალიტეტის გამგეობა) დასამტკიცებლად წარდგენოდა ღია ტიპის აუქციონის წესით გასახვისეული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების ნუსხა, რომელშიც შედიოდა ქ. ზესტაფონში, ... ქ. #87-ის მიმდებარედ 22 კვ.მ, 22 კვ.მ და 29 კვ.მ მიწის ნაკვეთები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის #49 ბრძანებით დამტკიცებული «მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის» მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მრავალბინიანი სახლისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი იყო კანონმდებლობით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რომელსაც გააჩნდა საზღვარი, დადგენილი კოორდინატები, ადგილმდებარეობა და იყო რეგისტრირებული. იმავე წესის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოინიშნებოდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეების ან ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის მოთხოვნის საფუძველზე, ადგილობრივი მმართველობის შესაბამისი სამსახურის მიერ, დადგენილი წესით. «საწარმოების, ნაგებობებისა და სხვა ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონებისა და სანიტარიული კლასიფიკაციის დამტკიცების შესახებ» შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2003 წლის 6 ოქტომბრის #2345 ბრძანების 75-ე მუხლის მიხედვით კი, ავტოფარები და საცხოვრებელი სახლების ფასადები და გვერდები, ფანჯრებით თუ უფანჯრებოდ, არანაკლებ 10 მეტრით უნდა ყოფილიყო დაცილებული ერთმანეთისაგან (ამჟამად, ძალადაკარგულია, მაგრამ სადავო პერიოდში მოქმედებდა).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საერთოდ არ შეაფასა საქმის ძირითადი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც უშუალოდ განსაზღვრავს ამ დავის შინაარსს, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ აუქციონის პროცედურების დაცვასა და ჩატარებული აუქციონის კანონიერებაზე, ასევე, მესამე პირებისათვის მიწის ნაკვეთების კანონიერად გადაცემაზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც დაკავშირებულია აუქციონის ჩატარების პროცესთან და საერთოდ არ უმსჯელია იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებზეც მიუთითებენ კასატორები და რომლებიც მათი უფლებებისა და ინტერესების დარღვევას ეხებოდა.

აპელანტებმა სააპელაციო საჩივარში მიუთითეს, რომ სასამართლომ საერთოდ შეაფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ დარღვეული იყო სახანძრო უსაფრთხოების წესები -მათ საცხოვრებელ სახლთან ხანძრის შემთხვევაში შეუძლებელი იქნებოდა სახანძრო მანქანის იქ შესვლა და კიბის გაშლა, ასევე აღნიშნეს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის #49 ბრძანება, რომელიც განსაზღვრავდა მრავალბინიანი

საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნიებული მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესებს. აქედან გამომდინარე, აპელანტებმა მოითხოვეს საქმის არსებითად განხილვა და ადგილზე დათვალიერების ჩატარება, რათა საქმე სრულად და ყოველმხრივ ყოფილიყო გამოკვლეული და შესწავლილი. მოსარჩელებმა მიუთითეს, რომ ავტოფარეხები, რომლებისთვისაც ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთები გაიყიდა, მინიმუმ 10 მეტრით მაინც უნდა ყოფილიყო დაშორებული საცხოვრებელი სახლის ფასადებიდან და გვერდებიდან, რაც ამ შემთხვევაში სახეზე არ იყო.

გარდა ამისა, მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში წარდგინო საპაექრო სიტყვაში მიუთითა, რომ მათ მიმართ დაცული არ იყო სამოქალაქო კოდექსის მე-4 თავით გათვალისწინებული მრავალბინიან სახლებში მცხოვრებ ბინის მესაკუთრეთა უფლებები, რომელთაც უფლება ჰქონდათ, ჰქონოდათ ნორმალური საცხოვრებელი პირობები, რაც ამ შემთხვევაში არ ჰქონდათ.

გარდა ამისა, აპელანტებმა საქმის გარემოებების სრულად და ყოველმხრივ გამოკვლევა-შესწავლისათვის დააყენეს ადგილზე დათვალიერების ჩატარების შესახებ შუამდგომლობა, რომელიც საერთოდ არ განუხილავს და არ გადაუწყვეტია სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მსჯელობასა და მათ სამართლებრივ შეფასებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს მოცემული დავის მართებულად გადაწყვეტისათვის, რაც აუცილებლად უნდა გაეკეთებინა სააპელაციო სასამართლოს. ამასთან სააპელაციო სასამართლოს უნდა შეეფასებინა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიხედვით, თუმცა მას საერთოდ არ გამოუყენებია აღნიშნული კოდექსის შესაბამისი ნორმა – არ უმსჯელია, თუ რამდენად იყო დაცული ამ კოდექსის მოთხოვნები კონკრეტულ შემთხვევაში.

აქედან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასრულყოფილად განიხილა მოცემული საქმე, საერთოდ არ იმსჯელა სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ აპელაციის მიზეზებზე და მიიღო დაუსაბუთებელი განჩინება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს 2008 წლის 28 თებერვლის სხდომაზე კასატორების წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ კასატორები აპირებენ, შექმნან ამხანაგობა და საჯარო რეესტრში საერთო საკუთრებად დაირეგისტრირონ მათ სახლთან მდებარე მიწის ნაკვეთი.

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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას (განჩინებას) და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, გარდა აღნიშნული მუხლის «გ» და «ე» ქვეპუნქტებისა. 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 სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია 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 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 საჩივარში მითითებულ საფუძველებზე და სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ე. და ჯ. ც-ძეების ნაწილში საკასაციო საჩივარზე წარმოება უნდა შეწყდა ცალკე განჩინებით, რადგან საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას კასატორებმა - ე. და ჯ. ც-ძეებმა წარმოადგინეს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც უარი განაცხადეს საკასაციო საჩივარზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ 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

1. მ. ც-ძის, თ. ლ-ძის, ნ. ს-ძისა და ნ. ჭ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 12 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.