

# საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეებზე

2012, №1

## მ ი წ ი ს დ ა ვ ე ბ ი

საძიებელი

საკუთრების უფლების აღიარება

**1. მართლზომიერ მფლობელობაში მიწის  
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძვლები.  
მიწის რეგისტრაცია
- მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების  
უფლების აღიარება

**2. თვითნებურად დაკავებულ მიწის  
ნაკვეთზე უფლების აღიარება**

- თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის დაკანონების წინაპირობები
- თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება
- თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების საფუძველი
- მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება
- თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი
- მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენა
- თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლება
- თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული  
უფლებამოსილება ახალი აქტის გამოცემისას
- თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარება
- თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი

## საკუთრების უფლების აღიარება

### 1. მართლზომიერ მფლობელობაში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

#### მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძვლები. მიწის რეგისტრაცია

##### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1ბს-1285-1229(2კ-09)

20 აპრილი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

##### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 4 ივლისს ი. გ-შვილმა სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში ქ. თბილისის საკრებულოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურისა და მ. ჩ-ძის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 29 აპრილის 1429 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა, ასევე, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება 2008 წლის 5 მაისს მ. ჩ-ძის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ შემდეგი საფუძვლით:

2007 წლის 2 მაისს საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ტერიტორიაზე მდებარე 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2008 წლის მაისში მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ რეესტრის სამსახურში რეგისტრაცია ხორციელდებოდა საკადასტრო რუკის ელექტრონული ვერსიის საფუძველზე, რის გამოც მოსარჩელემ განმეორებით ააზომინა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი და საკადასტრო რუკის ელექტრონული ვერსია წარადგინა სარეგისტრაციო სამსახურში, როდესაც მოსარჩელეს ეცნობა ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 2008 წლის 29 აპრილს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, მის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის მ. ჩ-ძის სახელზე დარეგისტრირების შესახებ.

მოსარჩელემ უკანონოდ მიიჩნია მ. ჩ-ძის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო მოსარჩელის სახელზე.

სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება დასტურდება გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 10 ივნისის 1... მიმართვით, სადაც სარეგისტრაციო სამსახური ადასტურებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული იყო 2006 წლიდან მ. ნ-ძის სახელზე, ვისგანაც შეიძინა მიწის ნაკვეთი ი. გ-შვილმა. ამდენად, სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა დასტურდება ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და რეესტრის ამონაწერიდან.

მოსარჩელის მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 312-ე მუხლების შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია განხორციელდა 2006 წელს, რაც სადავოდ არ გამხდარა და არ გაუქმებულა.

მოსარჩელემ მოითხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლები და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ მ. ჩ-ძეს არასოდეს ჰქონია დაკავებული სადავო მიწის ნაკვეთი, რადგან ნაკვეთის მესაკუთრე არის მოსარჩელი, ნაკვეთი არ იყო სახელმწიფოს საკუთრებაში და ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა უფლება, განეკარგა იგი.

2008 წლის 7 ოქტომბერს მოსარჩელემ დაზუსტებული სარჩელით მიმართა საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეებად მიუთითა ქ. თბილისის საკრებულო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური, ხოლო მესამე პირად – მ. ჩ-ძე და მოითხოვა ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 29 აპრილის 1429 საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა და გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება 2008 წლის 5 მაისს მ. ჩ-ძის სახელზე განხორციელებული ... რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ; სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, კოდი – ..., სექტორი – ..., 1... კვარტლის 1..., 1173 კვ.მ ნაკვეთი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 28 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით მოპასუხე – ქ. თბილისის საკრებულო შეიცვალა სათანადო მოპასუხით – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიით.

საქალაქო სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნა და ძირითად მოთხოვნებთან ერთად მოითხოვა საკუთრების უფლების <sup>1</sup>... მოწმობის თანამდევნი შედეგების ბათილად ცნობა.

ი. გ-შვილის სარჩელი არ ცნეს მოპასუხემ და მესამე პირმა და უსაფუძვლოდ გამო მოითხოვეს მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ი. გ-შვილის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც საქალაქო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის — საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის კანონით დადგენილი წინაპირობები, რადგან არ დარღვეულა მისი მომზადებისა და მიღების ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესები და იგი კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვითაა გამოცემული.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ სადავო საკუთრების უფლების მოწმობა გაიცა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე, სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, რამდენადაც სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსაგან გამოთხოვილ ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დგინდება, რომ მ. ჩ-მემ 2008 წლის 10 იანვარს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის <sup>1525</sup> ბრძანებულების მე-3 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოითხოვა ყოფილი სანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე, «...» 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად მ. ჩ-მემ წარადგინა <sup>1525</sup> ბრძანებულების მე-11 მუხლით განსაზღვრული დოკუმენტები, მათ შორის, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 8 იანვრის ცნობა, რომლის მიხედვით, საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული ქ. თბილისში, «...», ... მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მ. ჩ-მის მიერ წარდგენილ სიტუაციურ ნახაზზე ყვითლად იყო მონიშნული. ასევე, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2008 წლის 21 მარტის წერილით მ. ჩ-მეს ეცნობა, რომ ინფორმაცია არ მოიპოვებოდა მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მონიშნული უძრავი ქონების შესახებ გარდაბნის ტექნიკური ინჟინერიის არქივსა და სარეგისტრაციო სამსახურში.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საქართველოს პრეზიდენტის <sup>1525</sup> ბრძანებულების 11.1 მუხლით განსაზღვრული წესის შესაბამისად განიხილა მ. ჩ-მის განცხადება, რაც დასტურდება საქმის მასალებში წარმოდგენილი, კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს 2008 წლის 4 აპრილის <sup>115</sup> სხდომის ოქმით. მითითებული ოქმის თანახმად, მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია – სასყიდლიანი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ ი. გ-შვილზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთს, რომელიც საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე აღირიცხა მ. ჩ-მეზე, რამდენადაც ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 2008 წლის 29 აპრილს გაცემული <sup>1429</sup> საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მ. ჩ-მის სახელზე აღრიცხულია 1173 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისში, სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, სექტორი ..., კვარტალი – <sup>101</sup>, ნაკვეთი – <sup>1139</sup>, ხოლო ი. გ-შვილის სახელზე აღრიცხულია 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა გარდაბანი, სექტორი – ... მეურნეობა, კვარტალი – <sup>199</sup>, ნაკვეთი – <sup>1170</sup>.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. გ-შვილმა და მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება შემდეგი მოტივით:

აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერებით არ დასტურდებოდა ის გარემოება, რომ ი. გ-შვილზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მ. ჩ-მის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთების იგივეობა დადასტურებულია გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ და არ არსებობს სხვა მტკიცებულება, რომლის საფუძველზეც სასამართლოს შეეძლო დადგენილად მიეჩნია, რომ დავა ეხებოდა სხვადასხვა ნაკვეთებს.

აპელანტის მითითებით, სინამდვილეს არ შეესაბამება ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში ასახული მონაცემი, რომლის თანახმად, თითქოს მ. ჩ-მე 1990 წლიდან ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს, რადგან 1990 წელს მ. ჩ-მე მხოლოდ 13 წლის იყო. ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ყოფილ საბჭოთა ... მეურნეობის ტერიტორიაზე, რომელზეც საბჭოთა პერიოდში განთავსებული იყო ხეხილ-სანერგეები, 2001 წლიდან კი ადგილობრივ მცხოვრებლებს ხორბალი და ქერი ჰქონდათ დათესილი.

აპელანტმა მიიჩნია, რომ კომისიის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი კანონსაწინააღმდეგოა, რადგან კომისიისათვის წარდგენილი დოკუმენტებით არ დგინდებოდა მ. ჩ-მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის ფაქტი, რაც წარმოადგენს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების ძირითად მოთხოვნას.

ი. გ-შვილის სააპელაციო საჩივარი არ ცნო მოწინააღმდეგე მხარემ – მ. ჩ-მემ და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 30 აპრილის საოქმო განჩინებით საქმეში თანამოპასუხედ ჩაერთო ქ. თბილისის საკრებულო.

ი. გ-შვილის სააპელაციო საჩივარი ასევე არ ცნო მოპასუხე ქ. თბილისის საკრებულომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით ი. გ-შვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ი. გ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 აპრილის სხდომის 115 გადაწყვეტილება მ. ჩ-მისათვის ... მეურნეობა «...ის» 1173 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების 1... მოწმობა, ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე გაცემებული საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის სარეგისტრაციო ჩანაწერი, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ არასრულყოფილად გამოიკვლია და შეაფასა მტკიცებულებები, რის გამოც არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება მოსარჩელისა და მესამე პირის მიწის ნაკვეთების გადაფარვის თაობაზე, რითაც დაირღვა სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, 2007 წლის 2 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა მოსარჩელის კუთვნილი 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისში, ... ტერიტორიაზე. რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა ი. გ-შვილის მიერ წარდგენილი საკადასტრო რუკა. 2008 წლის ბოლოს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ შემოღებულ იქნა საკადასტრო რუკის ელექტრონული ვერსია, რის გამოც მან განმეორებით ააზომინა თავისი საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და ახალი საკადასტრო რუკა ელექტრონული ვერსიით წარადგინა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში, როდესაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი 2008 წლის 29 აპრილს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა მ. ჩ-მის სახელზე. ი. გ-შვილმა 2007 წლის 18 აპრილს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 1000 კვ.მ მიჰყიდა ზ. შ-შვილს. 2008 წლის 6 ივნისის ამონაწერით დასტურდება, რომ ი. გ-შვილზე საკუთრების უფლებით ირიცხება 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი. მ. ჩ-მის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია 1173 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაც დასტურდება 2008 წლის 5 მაისის ამონაწერით.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 6 მარტს ი. გ-შვილის სახელზე დარეგისტრირდა 0,22 ჰა მიწის ნაკვეთი 2007 წლის 19 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ი. გ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების პერიოდში არ გამოიყენებოდა ციფრული ბაზა, რის გამოც აღნიშნული ნაკვეთების დატანა არ მოხდა ციფრულად. მოსარჩელეს ეცნობა მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და მ. ჩ-მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 აგვისტოს 1... წერილით გ. ჩ-მეს, რომელიც მ. ჩ-მის ოჯახის წევრია, ეცნობა, რომ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფარავდა ადრე სპორადული წესით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ირიცხება ი. გ-შვილის სახელზე და ეთხოვა, ურთიერთშეთანხმებით წარედგინათ შესწორებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 8 ივნისის 1... წერილით დასტურდება, რომ 1... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია არ იქნა წარდგენილი. შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 2 მაისს ი. გ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრმა განახორციელა ხელით შესრულებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. მ. ჩ-მის მიერ საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე აღრიცხული და ი. გ-შვილის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გადაფარვა დადასტურებულია სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მიერ და აღნიშნული ახსნილ იქნა იმ გარემოებით, რომ ი. გ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას წარდგენილი ხელით შესრულებული აზომვითი ნახაზი და მოგვიანებით წარდგენილი ელექტრონული ვერსია ეხებოდა ერთსა და იმავე ნაკვეთს.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მიწის ნაკვეთების იგივეობას ასევე ვერ გამოვიცხავს ის გარემოება, რომ წარმოდგენილი აეროფოტოგადაღების მიხედვით, მ. ჩ-ძის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ განთავსებულია არა ზ. შ-შვილისათვის მოსარჩელის მიერ მიყიდული მიწის ნაკვეთი, არამედ მ. მ-შვილის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთი. წარმოდგენილი ფოტოგადაღების მიხედვით დასტურდება, რომ მიმდებარე ნაკვეთების კოდების ნუმერაცია არ არის თანმიმდევრული. ამასთან, მიწის ნაკვეთს კოდით – ... ესაზღვრება სხვადასხვა კოდებით რეგისტრირებული რამდენიმე მიწის ნაკვეთი. დავის საგანს არ წარმოადგენს და საქმის მასალებით არ არის დადგენილი, მოსარჩელის საკუთრებაში დარჩენილი ნაკვეთიდან რომელ მხარეს მდებარე ნაწილი იქნა გასხვისებული მოსარჩელის მიერ ზ. შ-შვილზე და რა კოდით დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ი. გ-შვილმა სარჩელით მოითხოვა თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობისა და მისი თანამდევი შედეგების ბათილად ცნობა. სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გამოთხოვისას მოსარჩელეს შესთავაზა სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება, რის შედეგადაც მოსარჩელემ მოითხოვა საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობა. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ საკრებულოს მიერ საკუთრების უფლების მოწმობა გაიცა 115 ოქმის საფუძველზე, რომლის კანონიერება დავის საგანს არ წარმოადგენდა, კანონიერად ითვლებოდა საკუთრების მოწმობაც. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელემ სადავოდ გახადა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიწის ნაკვეთზე მესამე პირის საკუთრების უფლების აღიარება. საქალაქო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არსებითად იმსჯელა მოპასუხის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების კანონიერებაზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის საგანს წარმოადგენდა მოპასუხის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების კანონიერება, ხოლო მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოწმობასთან ერთად კომისიის 115 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობა არ უნდა შეფასდეს დავის საგნის გაზრდად სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში. ამასთან, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, სასამართლო უფლებამოსილია, დაეხმაროს მოსარჩელეს მოთხოვნის ფორმულირებაში.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ჩ-ძის საკუთრებად აღიარებულ იქნა მიწის ნაკვეთი, როგორც თვითნებურად დაკავებული კატეგორიის მქონე. კომისიამ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის ცნობაზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოების დროისათვის სადავო მიწის ნაკვეთი სპორადული წესით რეგისტრირებული იყო ი. გ-შვილის საკუთრებად, რაც ასევე დაადასტურა სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა. შესაბამისად, კომისიის მიერ მ. ჩ-ძის საკუთრებად აღიარებულ იქნა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო საკუთრების აღიარების წესს. მხოლოდ ის გარემოება, რომ კომისიას გააჩნდა ინფორმაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არარსებობის შესახებ, არ შეიძლება, გახდეს კომისიის გადაწყვეტილების კანონიერად მიჩნევის საფუძველი, რადგან იგი ეწინააღმდეგება მითითებულ კანონს და საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებულ საკუთრების უფლებას ლახავს.

სააპელაციო სასამართლომ კანონსაწინააღმდეგოდ მიიჩნია სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრების უფლების მოწმობის მართლზომიერად მიჩნევის პირობებშიც, რადგან რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში მოქმედი «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 25-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამოვიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და მ. ჩ-ძემ, რომლებმაც მოითხოვეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია, რომელ კანონს, ან კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს ეწინააღმდეგება კომისიის გადაწყვეტილება, რომელი გარემოება არ გამოიკვლია კომისიამ. მ. ჩ-ძემ კომისიას მიმართა განცხადებით, წარადგინა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-3

მუხლის «გ» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტი. მ. ჩ-მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების, კერძოდ, გარდაზნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 21 მარტისა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 8 იანვრის ცნობა-დახასიათების საფუძველზე კომისია დარწმუნდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არავისზე ირიცხებოდა, წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და იგი მ. ჩ-მის მფლობელობა-სარგებლობაში იმყოფებოდა. ამდენად, კომისიამ აღიარა მ. ჩ-მის საკუთრების უფლება სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე.

სააპელაციო სასამართლოს არ მიუთითებია, რა დამატებითი დოკუმენტი უნდა მოეთხოვა კომისიას განმცხადებლისაგან, ან რა საკითხი არ იქნა გამოკვლეული. ამდენად, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე ი. გ-შვილმა გაზარდა სასარჩელო მოთხოვნა და საკუთრების უფლების მოწმობასთან ერთად მოითხოვა კომისიის 115 სხდომის ოქმის ბათილად ცნობა. საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას მოსარჩელემ არაერთხელ დააზუსტა მოთხოვნა, მაგრამ კომისიის 115 ოქმის ბათილად ცნობა დღის წესრიგში არ დამდგარა. სააპელაციო სასამართლომ მოთხოვნის დაზუსტებად მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდა, რაც საპროცესო ნორმების უხეშ დარღვევას წარმოადგენდა. კასატორის მოსაზრებით, კომისიის 115 ოქმის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის დაყენება წარმოადგენდა სრულიად ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, რაც მოთხოვნის გაზრდაა.

კასატორის – მ. ჩ-მის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები, არასწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სასამართლოს არ გამოუთხოვია და არ გამოუკვლევია მტკიცებულებები. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს რეესტრის სამსახურისათვის უნდა დაევალებინა, წარედგინა 2007 წლის 2 მაისს ი. გ-შვილის მიერ წარდგენილი საკადასტრო რუკისა და ამ რუკის მიხედვით მოსაზღვრე ნაკვეთები.

კასატორის მოსაზრებით, გაურკვეველია, როგორ დაადგინა სააპელაციო სასამართლომ ის გარემოება, რომ ი. გ-შვილმა 2007 წლის 18 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილი მიჰყიდა ზ. შ-შვილს, რომელიც მას ეკუთვნოდა და აღრიცხული ჰქონდა საჯარო რეესტრში. აღნიშნულის დასადასტურებლად მოსარჩელე უთითებდა 2007 წლის 19 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე. აღნიშნული დოკუმენტით დასტურდება, რომ მესაკუთრემ, რომლის საკუთრებაშიც იყო 0,3 ჰა მიწის ნაკვეთი, სარეგისტრაციო მახასიათებლით – ზონა 81, სექტორი – 21, კვარტალი – 00, ნაკვეთის – 1961, 2000 კვ.მ მიჰყიდა ი. გ-შვილს, ხოლო 1000 კვ.მ – მ. ბ-მეს. სააპელაციო სასამართლომ დადგინებულად მიიჩნია, რომ 2200 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან ნაწილის გასხვისების შედეგად წარმოიშვა ნაკვეთის ახალი ნომერი, ანუ წინა ჩანაწერი – ... გაუქმდა და წარმოიშვა ორი ნაკვეთი – ი. გ-შვილის საკუთრებაში დარჩა ნაკვეთი 1..., ხოლო რა ნომერი მიენიჭა ზ. შ-შვილის ნაკვეთს და სად მდებარეობს იგი საკადასტრო რუკის მიხედვით, სასამართლოს არ გამოუკვლევია, მაგრამ 00 კვარტალში შექმნილი მიწის ნაკვეთი ვერ დარეგისტრირდებოდა 99 კვარტალში.

ამდენად, კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეთხოვა სათანადო მტკიცებულებები და გადაწყვეტილება გამოეტანა მათზე დაყრდნობით. კასატორის მითითებით, დასტურდება, რომ მ. ჩ-მეს დაუკანონდა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ შეიძლება ყოფილიყო ი. გ-შვილის საკუთრება.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარი იყო უსაფუძვლო, სააპელაციო სასამართლოში არ წარდგენილა და გამოკვლეულა მტკიცებულებები, რაც საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. ასევე არ არსებობს სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან მ. ჩ-მეს ნამდვილად ის ნაკვეთი დაუკანონდა, რომელსაც მისი ოჯახი 1990-იანი წლებიდან ფლობდა და ამუშავებდა და რომელიც არ წარმოადგენდა არავის კერძო საკუთრებას. შესაბამისად, არ არსებობს რეესტრის სამსახურის უარის გაუქმების საფუძველი, რადგან ი. გ-შვილის მიერ წარდგენილი ელექტრონული ნახაზი ემთხვევა ჩ-მის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს, მაგრამ აღნიშნული არ არის ის მიწის ნაკვეთი, რომლის მესაკუთრეც უნდა იყოს ი. გ-შვილი, რადგან ამ უკანასკნელმა შეიძინა 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 1000 კვ.მ მიჰყიდა ზ. შ-შვილს, შესაბამისად, მის საკუთრებაში უნდა დარჩენილიყო 1000 კვ.მ ზ. შ-შვილის ნაკვეთის მოსაზღვრედ, სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით, ანუ ნაკვეთი 1....

მოწინააღმდეგე მხარის ი. გ-შვილის წარმომადგენელმა – მ. ჩ-იანმა არ ცნო მ. ჩ-მის საკასაციო საჩივარი მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

საკასაციო სასამართლოს 2009 წლის 2 და 10 ნოემბრის განჩინებებით წარმოებაში იქნა მიღებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და მ. ჩ-მის საკასაციო საჩივრები ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის შესაბამისად, საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შესამოწმებლად და მხარეებს განესაზღვრათ საპროცესო ვადა – 15 დღე დასაშვებობის წინაპირობებთან დაკავშირებით მოსაზრებების წარმოსადგენად.

საკასაციო სასამართლოს 2010 წლის 20 აპრილის საოქმო განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარზე შეწყდა საქმის წარმოება, კასატორის მიერ უარის თქმის გამო.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. ჩ-ძის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ი. გ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 აპრილის სხდომის 115 გადაწყვეტილება მ. ჩ-ძისათვის ... მეურნეობა «...» 1173 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების 1429 მოწმობა, ასევე თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დაევალოს საქმის გარემოებათა ხელახლა გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ განსახილველი დავა გადაწყვიტა არსებითად, მაშინ, როცა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლების საფუძველზე ოფიციალობის პრინციპის გამოყენებით სრულყოფილად არ არის მოპოვებული და გამოკვლეული საქმის გარემოებებთან დაკავშირებული მტკიცებულებები, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ობიექტური სამართლებრივი დასკვნის ჩამოყალიბება შეუძლებელია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა სამართლებრივი შეფასება მისცეს მტკიცებულებებს, რომლებიც სადავო აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს განხილვისა და შეფასების საგანი არ ყოფილა. ასევე, წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობა არ ქმნის დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის საკმარის წინაპირობას, მათი წინააღმდეგობრივი ხასიათის გამო.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში მოხდა კიდეც, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – მოცემულ შემთხვევაში სადავო მესაკუთრის უფლების შეზღუდვა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი ადმინისტრაციული აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით

ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას. იმ პირობებში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა – შეფასება, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში რიგ შემთხვევებში შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები და საკითხის გადაწყვეტისას დაეყრდნო მხოლოდ ერთადერთ მტკიცებულებას, რომლის სანდოობა სასარჩელო წესით გახდა სადავო და რომლის უზუსტობას ადასტურებს თავად საჯარო რეესტრი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საქმე განიხილა საქმის გარემოებების ობიექტური გამოკვლევის გარეშე, არ გააჩნდა მტკიცებულება საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე, შესაბამისად, გაურკვეველია, როგორი იქნებოდა მისი გადაწყვეტილება ამ და სხვა მტკიცებულებების მოპოვების ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების პირობებში, რის აუცილებლობასაც პირდაპირ ადგენს, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის 4.1. მუხლი, რომლის ბოლო წინადადების თანახმად, კომისია უფლებამოსილებას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის «კ» ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ადმინისტრაციული წარმოება წარმოადგენს პროცედურას – წესების ერთობლიობას, თუ რა უფლება-მოვალეობებით სარგებლობენ მისი მონაწილენი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს არა მხოლოდ დაინტერესებული პირის მოლოდინს, რომ მის მიმართ გამოიცეს კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, არამედ მის უფლებასაც, რომ აქტიური მონაწილეობა მიიღოს მის მომზადებაში, რათა ობიექტური ზეგავლენა მოახდინოს იმ სამართლებრივ შედეგზე, რომელიც შესაძლოა მის მიმართ დადგეს.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციული წარმოების რამდენიმე ერთეულ სახეს, მათ შორის, ფორმალურ ადმინისტრაციულ წარმოებას, რომლის საფუძველზე აქტი უნდა გამოიცეს მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი ჩატარება, ანუ მხოლოდ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>.1. მუხლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძველად ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების არსებით დარღვევას. ხოლო ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევით, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება მოახდინოს მოწმეთა დაკითხვის, დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენის ან სხვა ნებისმიერი კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება, თუმცა არასრულყოფილად, ვინაიდან მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული



საქმის გარემოებები სრულყოფილად, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 108-ე მუხლის მიხედვით, არ განსაზღვრულა საკითხის გადაწყვეტი დაინტერესებული პირთა წრე და ისინი მიწვეული არ ყოფილან საქმის განხილვაზე.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის წინააღმდეგობრივი, არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 2008 წლის 29 აპრილს გაცემული 1... საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე მ. ჩ-ძის სახელზე აღრიცხულია 1173 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისში, სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, სექტორი ..., კვარტალი – 101, ნაკვეთი – 1139, ხოლო ი. გ-შვილის სახელზე აღრიცხულია 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე სარეგისტრაციო ზონა გარდაბანი, სექტორი – ... მეურნეობა, კვარტალი – 199, ნაკვეთი – 1170. ი. გ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების პერიოდში არ გამოიყენებოდა ციფრული ბაზა, რის გამოც აღნიშნული ნაკვეთების დატანა არ მოხდა ციფრულად. მოსარჩელეს ეცნობა მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მ. ჩ-ძის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვის შესახებ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 15 აგვისტოს 1... წერილით გ. ჩ-ძეს, (მ. ჩ-ძის ოჯახის წევრს), ეცნობა, რომ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფარავდა ადრე სპორადული წესით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ირიცხება ი. გ-შვილის სახელზე და ეთხოვა, ურთიერთშეთანხმებით წარედგინათ შესწორებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 8 ივნისის 1... წერილით დასტურდება, რომ 1... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია არ იქნა წარდგენილი ანუ 2007 წლის 2 მაისს ი. გ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრმა განახორციელა ხელით შესრულებული აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. მ. ჩ-ძის მიერ საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე აღრიცხული და ი. გ-შვილის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გადაფარვა დადასტურებულია სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე გამოცხადებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის მიერ და აღნიშნული ახსნილ იქნა იმ გარემოებით, რომ ი. გ-შვილის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას წარდგენილი, ხელით შესრულებული აზომვითი ნახაზი და მოგვიანებით წარდგენილი ელექტრონული ვერსია ეხებოდა ერთსა და იმავე ნაკვეთს.

საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2008 წლის 10 ივნისის წერილით მოსარჩელე ი. გ-შვილს ეცნობა, რომ მის სახელზე რეგისტრირებული იყო მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... (ფართობი – 0,12 ჰექტარი), რომელიც დარეგისტრირდა 02.05.07 წ. აღნიშნულ ნაკვეთამდე მის სახელზე 06.03.07წ. დარეგისტრირდა ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... (ფართი 0,22 ჰექტარი, რეგისტრაციის საფუძველი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება), რომლის ნაწილის გასხვისების შედეგად წარმოიშვა ... ნაკვეთი. მეტიც, აღნიშნული წერილით ირკვევა, რომ ნაკვეთის პირველი მესაკუთრე იყო მ. ნ-ძე, რომელსაც ფართობი გაფორმებული ჰქონდა იჯარის ხელშეკრულებით 120, გაფორმებული 30.07.01წ. დარეგისტრირდა 31.07.01 კოდით ... (ფართობი 5,90 ჰა), შემდეგ კი მასვე გადაეცა საკუთრების უფლებით მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი 116 და დარეგისტრირდა 07.02.06წ საქმეში წარმოდგენილია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც გაფორმდა – ერთი მხრივ – გამყიდველს – მ. ნ-ძესა და მეორე მხრივ – მყიდველებს – მ. ბ-ძესა და ი. გ-შვილს შორის. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მ. ნ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 0,30 ჰა, რომელიც გასხვისდა შემდეგნაირად: მ. ბ-ძეზე – 0,10 ჰა და ი. გ-შვილზე – 0,20 ჰა, ანუ მ. ნ-ძის ნაკვეთის გაყიდვით წარმოიშვა ორი დამოუკიდებელი, მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთები.

მ. ჩ-ძემ 2008 წლის 10 იანვარს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-3 მუხლის «გ» პუნქტის შესაბამისად, მოითხოვა ყოფილი ... მეურნეობის ტერიტორიაზე, «...» 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნულ განცხადებასთან ერთად მ. ჩ-ძემ წარადგინა 1525 ბრძანებულების მე-11 მუხლით განსაზღვრული დოკუმენტები, მათ შორის, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 8 იანვრის ცნობა, რომლის მიხედვით, საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული ქ. თბილისში, «...», ... მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მ. ჩ-ძის მიერ წარდგენილ სიტუაციურ ნახაზზე ყვითლად იყო მონიშნული. ასევე, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2008 წლის 21 მარტის წერილით მ. ჩ-ძეს ეცნობა, რომ მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მონიშნული უძრავი ქონების შესახებ გარდაბნის ტექნიკენტარიზაციის არქივსა და სარეგისტრაციო სამსახურში ინფორმაცია არ მოიპოვებოდა.

საკასაციო სასამართლო «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების

უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების 1-ელი მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ აღნიშნული წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს. წესის 3.1. მუხლში რეგლამენტირებულია იმ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწათა კატეგორია, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება, კერძოდ: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული და გ) თვითნებურად დაკავებული.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისე მოხდა მ. ჩ-მის საკუთრების უფლების აღიარება სადავო მიწის ნაკვეთზე, რომ არ იქნა გამოკვლეული საქმის მთელი რიგი გარემოებები, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სარწმუნოდ არ გამოარკვია იყო თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი ნამდვილად სახელმწიფო საკუთრება და იგი წარმოადგენდა თუ არა ზემოაღნიშნული კანონის ობიექტს. ვინაიდან სასამართლო წესით სადავო გახდა სწორედ ამ მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახლა უნდა ჩაატაროს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მ. ჩ-მის განცხადებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, უნდა შეაფასოს, რეალურად ფარავს თუ არა მ. ჩ-მის მიერ საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მონაცემები, სხვა პირის – ი. გ-შვილის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მონაცემებს; ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები და ადეკვატურად შეაფასოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, გამოარკვიოს, ნაკვეთის პირველი მესაკუთრის – მ. ნ-ძესა (რომელსაც ფართობი გაფორმებული ჰქონდა იჯარით) და მ. ბ-ძეს და ი. გ-შვილს შორის საქმეში წარმოდგენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა მ. ნ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საერთო ფართობით 0,30 ჰა, რომელიც გასხვისდა შემდეგნაირად: მ. ბ-ძეზე – 0,10 ჰა და ი. გ-შვილზე – 0,20 ჰა, ანუ მ. ნ-ძის ნაკვეთის გაყიდვით წარმოიშვა თუ არა ორი დამოუკიდებელი, მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ჩაატაროს ადგილობრივი დათვალეობა, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, მოწმის სახით დაკითხოს მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, რათა სარწმუნოდ დადგინდეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები. აღნიშნულის შემდეგ ასევე შეფასება უნდა მისცეს იმ ფაქტს, რომ ი. გ-შვილისა და მ. ბ-ძეს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, თუ წარმოიშვა ერთი – მ. ნ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის 2 ნაწილად გაყოფის შედეგად. შესაბამისად, ისინი უნდა მდებარეობდეს თუ არა მომიჯნავედ. აღნიშნული ფაქტის შეფასების შემდეგ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უტყუარად უნდა დაადგინოს, რომელი მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მ. ბ-ძის მიწის ნაკვეთს, ი. გ-შვილის საკუთრებაში არსებული თუ მ. ჩ-მის მიერ თვითნებურად დაკავებული, ანუ სარწმუნოდ უნდა დადგინდეს ფაქტი ი. გ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი იდენტურია ან ფარავს თუ არა მ. ჩ-მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოების დადგენის გარეშე შეუძლებელია საქმეზე კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების გამოტანა, რამდენადაც «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მოპოვებისა და აღიარების წესს, ანუ მითითებული ნორმატიული აქტით დასაშვებია მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკურმა ან/და იურიდიულმა პირმა მოიპოვოს საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილის, მე-7 ნაწილის «ა» პუნქტისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 აპრილის სხდომის 115 გადაწყვეტილება მ. ჩ-მისათვის ... მეურნეობა «...» 1173 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული, 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების 1... მოწმობა, ასევე, თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი ექვემდებარება ბათილად ცნობას მისი ძალაში შესვლის მომენტიდან. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და ობიექტური შეფასების საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული დასკვნიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს ასევე კანონსაწინააღმდეგოდ მიაჩნია სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მ. ჩ-მეზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საკუთრების უფლების მოწმობის მართლზომიერად მიჩნევის პირობებშიც, რამდენადაც «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» კანონის 25-ე მუხლის «ბ» ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. ადმინისტრაციულ ორგანოს რეგისტრაციის მოთხოვნის პირობებში უნდა გადაემოწმებინა, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა რეგისტრირებული სხვისი საკუთრების უფლება, რაც არ შესრულებულა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად არსებობს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები, რომლითაც ი. გ-შვილის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 53.2. მუხლის თანახმად, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ. ჩ-მის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი 300 ლარის 50% – 150 ლარის გადახდა;

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 399-ე, 411-ე მუხლებით და

#### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. მ. ჩ-მის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
  2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
  3. ი. გ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
  4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 აპრილის სხდომის 115 გადაწყვეტილება მ. ჩ-მისათვის ... მეურნეობა «...» 1173 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების 1429 მოწმობა, ასევე, თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 29 აპრილის საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა ხელახლა გამოკვლევის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემა;
  5. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ. ჩ-მის სასარგებლოდ დაეკისროს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი 300 ლარიდან 50 %-ის – 150 ლარის გადახდა;
- საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

#### **მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**

18ს-549-528(კს-10)

22 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წეკელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

პ. სილაგაძე

ზეპირი განხილვის გარეშე განიხილა რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების წარმომადგენლის – ნ. მ-მის კერძო საჩივარი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინებაზე.

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

რ., ე., თ., თ. ს-ძეებმა სარჩელი აღძრეს ქობულეთის საქალაქო სასამართლოში, მოპასუხეების ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვეს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 ნოემბრის 1116 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში განთავსებულ უძრავ ნივთზე (საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე) თავიანთი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისი მოწმობის გაცემა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი უსაფუძვლოდ გამო არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს რ., ე., თ. და თ. ს-ძეებმა, რომლითაც მოითხოვეს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინებით რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივლისის გადაწყვეტილება და სარჩელის დაუშვებლობის გამო საქმის წარმოება შეწყდა, რაც სააპელაციო სასამართლომ დაასაბუთა შემდეგნაირად:

რ., ე., თ., თ. ს-ძეების სასარჩელო მოთხოვნას, რაიონულ სასამართლოში წარმოადგენდა: 1) ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 ნოემბრის 1116 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. 2) ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში განთავსებულ უძრავ ნივთზე (საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე) მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისი მოწმობის გაცემა. აპელანტების (მოსარჩელების) მოთხოვნას სააპელაციო საჩივრის შესაბამისად წარმოადგენდა: ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით აწ გარდაცვლილი მ. თ-შვილის საკუთრების უფლების დადგენა ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში განლაგებულ უძრავ ქონებაზე. ასევე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელებისთვის: რ., ე., თ., თ. ს-ძეების საკუთრების უფლების აღიარების, რეგისტრირების და საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალება.

საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას რ., ე., თ., თ. ს-ძეების წარმომადგენელმა დააკონკრეტა დავის საგანი და მოითხოვა სარეგისტრაციო სამსახურისთვის უძრავ ქონებაზე მოსარჩელებისთვის: რ., ე., თ., თ. ს-ძეების საკუთრების უფლების აღიარების, რეგისტრირების და საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალება, სააპელაციო საჩივრის განაცხადი კი ჩამოაყალიბეს შემდეგი ფორმით: ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოში დაბრუნება.

მოსარჩელები სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითებდნენ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანებით დამტკიცებული «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» ინსტრუქციის მე-11 (მონაცემთა ხელმისაწვდომობაზე გამოიცემა გადაწყვეტილება) და მე-12 (საჩივრდება გადაწყვეტილება) მუხლებს. «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონს; «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 (მემკვიდრეებზე მფლობელობის დარეგისტრირება) და მე-4<sup>1</sup> (მართლზომიერი მფლობელობაზე აღიარების უფლება გადაეცა რეესტრს) მუხლებს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80, 180-ე, 182-ე მუხლებს.

სააპელაციო წესით საქმის განხილვისას მხარემ დააზუსტა დავის საგანი და საფუძველი და მოითხოვა: ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოში დაბრუნება; საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის უძრავ ქონებაზე, მოსარჩელების: რ., ე., თ., თ. ს-ძეების საკუთრების უფლების აღიარების, დარეგისტრირების და საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალება. დავის საგნის სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელემ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 და მე-4<sup>1</sup> მუხლები მიუთითა.

სააპელაციო სასამართლომ გამოარკვია, რომ მოსარჩელების რ., ე., თ., თ. ს-ძეების მიერ სარჩელი ქობულეთის რაიონულ სასამართლოში შეტანილ იქნა 2009 წლის 12 იანვარს და მოთხოვნილ იქნა «ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 ნოემბრის 1...

გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ქობულეთში, ... 1...-ში განლაგებულ უძრავ ნივთზე მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისი მოწმობის გაცემა». 2009 წლის 12 იანვრის მდგომარეობით «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 და მე-4<sup>1</sup> მუხლებში ცვლილება შეტანილ იქნა 2008 წლის 5 დეკემბერს, რომელთა რედაქციები ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტი - «მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; მე-4<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი პუნქტი: «მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით». მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი: «მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით».

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე უთითებდა საქმის მე-15 ფურცელზე განთავსებულ განცხადებაზე, რომლის ადრესატია საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს ქობულეთის სამსახური და მიიჩნევდა, რომ მათ მიმართეს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთებაში დაერეგისტრირებიათ სადავო ქონება, მაგრამ 2008 წლის 13 ოქტომბერს 122/03-921/114/1 წერილით მიიღეს პასუხი, რომ «სამკვიდრო მოწმობაში არ არის აღნიშნული ზემოთ მითითებული უძრავი ნივთის მემკვიდრეობაში მიღების ფაქტი». ამასთან, არსებობდა ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 22 თებერვლის წერილი, რომლის თანახმად ინფორმაცია ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ სამსახურის არქივში არ მოიპოვებოდა და პასუხების შემდგომ სარჩელით მიმართეს სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეებმა 2008 წლის 23 სექტემბერს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართეს არა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე, არამედ, როგორც განცხადებაშია აღნიშნული – «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის შესაბამისად და მოითხოვეს «დაერეგისტრირებინათ საკუთრების უფლება ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე, რომლის მართლზომიერი მფლობელი 1976 წლიდან იყო მათი დედა – მ. ი. ასული თ-შვილი-ს-მე.

სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელეს სასამართლოში სარჩელის მიმართვის დროისათვის (12.01.2009წ) არ ჰქონდა მიმართული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად და არ მოუთხოვია სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, მისი რეგისტრაცია და საკუთრების მოწმობის გაცემა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას და ვერ განიხილავდა სარჩელს, რომლის დავის საგანი და საფუძველი არარსებულ ადმინისტრაციულ აქტთან იყო დაკავშირებული, ანუ პირებს არ მიუმართავთ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განცხადებით და არ არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება იმ საგანზე და საფუძველზე. ფაქტობრივად, მხარეს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არ მიუმართავს.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების წარმომადგენელმა – ნ. მ-ძემ, რომელმაც მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაუბრუნება შემდეგი მოტივით:

კერძო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ მათ მიერ ქონების დარეგისტრირების მოთხოვნაში იგულისხმებოდა ტექნიკური ბიუროს არქივიდან დაკარგული სარეგისტრაციო საბუთების აღდგენას. აღდგენის ვალდებულება ეკისრებოდა უშუალოდ სარეგისტრაციო სამსახურს, რამდენადაც იგი იყო აღნიშნული ტექნიკური ბიუროს უფლებამონაცვლე, ანუ სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება ინსტრუქციის 62-ე მუხლის შესაბამისად, რაც მან არ შეასრულა.

კერძო საჩივრის ავტორმა მიუთითა, რომ აღნიშნულის შემდეგ მათ მიმართეს აღიარების კომისიას. მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ არსებობდა შეთანხმება მოსარჩეელებსა და აღიარების კომისიას შორის, რომ მოხდებოდა სადავო ქონებაზე მოსარჩეელთა საკუთრების აღიარება, გაურკვეველი მიზეზით აღიარების კომისიამ მიღებული გადაწყვეტილებით უარი უთხრა მოსარჩეელებს მართლზომიერად ფლობის აღიარების შესახებ, ხოლო, ვინაიდან «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ» (2008 წლის 5 დეკემბრის რედაქციით) კანონის 45-ე მუხლის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობისას აღიარების უფლება გადაეცა რეესტრის სამსახურებს, მოსარჩელების მიერ მოიხსნა მოთხოვნა აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების ბათილობაზე და სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ მოთხოვნას დაემატა სიტყვა «აღიარება».

კერძო საჩივრის ავტორმა მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ 2006 წლის 13 დეკემბრის 1800 ბრძანებით დამტკიცებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» იუსტიციის მე-9 მუხლის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელი რეგისტრირებული მონაცემების ურთიერთშესაბამისობასა და დაცულობაზე. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მიხედვით, თუ განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტა არ შედის ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციაში, იგი ვალდებულია, გადაუზღვეს განცხადება უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან დაუბრუნოს განცხადება შეტანიდან 5 დღეში. რეესტრის სამსახური შემოიფარგლა მხოლოდ წერილით (ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე), არ გადააგზავნა განცხადება და არც მხარეს დაუბრუნა იგი, რითაც დაარღვია კანონის აღნიშნული მოთხოვნა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, წარმოდგენილი კერძო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების წარმომადგენლის – ნ. მ-მის კერძო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი განჩინება დაადგინა, კერძო საჩივარში მითითებულ საპროცესო დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც არ არსებობს სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლების შესაბამისად, მისი გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაზეც კერძო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ კრიტიკას გასაჩივრებული განჩინების უკანონობის თაობაზე, კერძოდ, რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების სასარჩელო მოთხოვნას, რაიონულ სასამართლოში წარმოდგენდა: 1) ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 24 ნოემბრის 1... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. 2) ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში განლაგებულ უძრავ ნივთზე (საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე) მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისი მოწმობის გაცემა. აპელანტების (მოსარჩელების) სააპელაციო საჩივრის საგანს ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით აწ გარდაცვლილი მ. თ-შვილის საკუთრების უფლების (ქ. ქობულეთში, ... 160 განლაგებულ უძრავ ქონებაზე) დადგენა წარმოდგენდა. ასევე, მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მოსარჩელებითვის: რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების საკუთრების უფლების აღიარების, რეგისტრირების და საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალება.

საქმის სააპელაციო წესით განხილვისას რ., ე., თ., თ. ს-ძეების წარმომადგენელმა დააკონკრეტა დავის საგანი და მოითხოვა: საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში, მოსარჩელების: რ., ე., თ. და თ. ს-ძეების საკუთრების უფლების აღიარების, დარეგისტრირების და საკუთრების მოწმობის გაცემის დავალება, ხოლო სააპელაციო საჩივრის განაცხადს – ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახალი განხილვისათვის რაიონულ სასამართლოში დაბრუნება წარმოდგენდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2008 წლის 5 დეკემბერს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 და მე-4<sup>1</sup> მუხლებში შევიდა ცვლილება /ძალაში შევიდა 2009 წელს 12 იანვარს/ და მითითებული მუხლები ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტი – «მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; მე-4<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი პუნქტი: «მართლზომიერ მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის

სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით». მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი: «მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით».

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ მოსარჩელებმა 2008 წლის 23 სექტემბერს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართეს არა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე, არამედ, როგორც განცხადებაშია აღნიშნული «უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ» საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის შესაბამისად და მოითხოვეს «დაერეგისტრირებინათ საკუთრების უფლება ქ. ქობულეთში, ... 1...-ში საცხოვრებელ სახლსა და მიწის ნაკვეთზე, რომლის მართლზომიერი მფლობელი 1976 წლიდან იყო მათი დედა – მ. ი. ასული თ-შვილი-ს-მე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელებს სასამართლოში სარჩელით მიმართვის დროისათვის (12.01.2009წ) არ ჰქონდა მიმართული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და შესაბამისად, მათ არ მოუთხოვიათ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, საკუთრების რეგისტრაცია და საკუთრების მოწმობის გაცემა ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება იმ დავის საგანთან მიმართებაში, რომელზეც გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაუკმაყოფილებლობის თაობაზე არ მიუღია უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რამდენადაც მხარეს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართული არა აქვს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ ვითარებაში, როცა მოსარჩელებს არ მიუმართავთ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სადავო საკითხის თაობაზე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2.5</sup> მუხლით მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში იმსჯელა რა სარჩელის დასაშვებობაზე, მართებულად შეწყვიტა მასზე საქმის წარმოება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.3 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნის დასაშვებობის წინაპირობის არარსებობის გამო.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26<sup>2</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სარჩელის დასაშვებობის დამოუკიდებელი პროცესუალური სტადიის (განმწესრიგებელი სხდომა, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს კომპეტენცია – 26<sup>2.5</sup> მუხლით) დადგენა ემსახურება პირის სუბიექტური უფლების ეფექტიანი რეალიზაციის მიზანს, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები, სწორედ ამ სტანდარტის დაკმაყოფილების პირობებშია დასაშვები სასამართლო წესით დავა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო წესით უფლების დაცვას შესაძლებელს ხდის იმ შემთხვევაში, თუ პირი თავის მოთხოვნას ვერ იკმაყოფილებს ან უფლებებს ვერ აღიდგენს ადმინისტრაციული იუსტიციის მეშვეობით. აღნიშნული პროცედურა ეფექტიანია და მისი გამოყენების შედეგად, შესაძლებელია უამრავი კონფლიქტი სასამართლოს გარეშე მოგვარდეს.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი აღძრულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე, მოსარჩელის უფლების აღიარება უნდა მოხდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით და მხოლოდ მისთვის ნეგატიური გადაწყვეტილების არსებობის პირობებშია შესაძლებელი სასამართლო წესით დავა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კერძო საჩივრის მოტივები დაუსაბუთებელია, არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშესაბამობის თაობაზე და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 390-ე, 399-ე, 410-ე, 419-ე-420-ე მუხლებით და

## დაადგინა:

1. რ., ე., თ. და თ. ს-მეების წარმომადგენლის – ნ. მ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 თებერვლის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარება

### თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის დაკანონების წინაპირობები

#### გადაწყვეტილება

18ს-814-778(კ-09)

4 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ლ. მურუსიძე,

ნ. სხირტლაძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

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

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

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისის მერიის იურიდიული სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელმა გ. ფ-ურმა 2008 წლის 17 სექტემბრის 1... წერილით აცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, 2008 წლის 25 ივლისს განხილულ იქნა 2008 წლის 6 თებერვლის განცხადება და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილების (ოქმი 137) ქ. თბილისში, ... პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობასა და ამასთან, მოპასუხის დავალდებულებას, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, ... პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2008 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, მ. უ-იანის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის



გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მ. უ-იანისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხეს დაევალა, შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ მოპასუხის მიერ საკითხის განხილვისას უგულვებელყოფილ იქნა როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ასევე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილი მოთხოვნები, კერძოდ, მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

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

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

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

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

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ კომისიამ განცხადების განხილვის ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ხოლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილით კი პირს შეუძლია, თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. ვინაიდან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰყავს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, მის მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი უნდა გასაჩივრებულიყო სასამართლოში კანონით დადგენილ ვადაში, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრულ აქტის გაცნობიდან ერთ თვეში.

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

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად: მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოემვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის «გ» და «დ» ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მიწის მართლზომიერი მფლობელობისა და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ: მფლობელობის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზადის წიგნაკი, «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული, მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტები.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოკვლეული იქნა საქმეში წარმოდგენილი მასალები და დადგინდა, რომ სადავო ფართზე არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. გაუგებარია, სასამართლომ რატომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რადგან სწორედ აღნიშნული გარემოებებისა და წარმოდგენილი მასალების გამოკვლევის შემდეგ დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი კანონმდებლობის შესაბამისად ვერ ჩაითვლება ვერც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და ვერც თვითნებურად დაკავებულ მიწად, რადგან, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი დოკუმენტაცია, რომლის საფუძველზეც მოხდებოდა მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტის დადგენა და ან თვითნებურად დაკავებულ მიწად მისი აღიარება ფართის შეუსაბამობის გამო. ამასთან სასამართლო კონკრეტულად არ უთითებს, ადმინისტრაციულ ორგანოს, კანონის ან პრეზიდენტის ბრძანებულების რომელი ნორმის საფუძველზე უნდა ეღიარებინა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები განსაზღვრულია «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით, კერძოდ: მოქმედი და ძველი რედაქციით, დაინტერესებული პირის განცხადებას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, თან უნდა ერთვოდეს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია. ადმინისტრაციული ორგანო მხოლოდ აღნიშნული დოკუმენტაციის წარდგენის შემდეგ არის უფლებამოსილი ასევე გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის

სტრატეგიულ გეგმასთან. ამ შემთხვევაში სამისოდ უფლებამოსილი ორგანო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, კანონით განსაზღვრულ ყველა კრიტერიუმთან ერთად თავისი შეფასებისა და შეხედულებისამებრ იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის თანახმად: «თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ აკმაყოფილებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნულის გათვალისწინებით კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად, მიღებული იქნა სადავო გადაწყვეტილება.

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

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

სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი» არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებას და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესის მე-3 მუხლით განისაზღვრა სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. ასეთს წარმოადგენს: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «გ», «დ» და «ე» ქვეპუნქტები კი განსაზღვრავს ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის ტერმინთა განმარტებას, კერძოდ, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღის წიგნი, «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი. მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმავრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა. ხოლო მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სადავო საკითხის განხილვისათვის მოქმედი რედაქციით «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი შეიცავს იმ დოკუმენტების ნუსხას, რომელიც

დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად დადგენილია, რომ აღნიშნული მოსარჩელის მიერ შესრულებული იქნა.

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

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

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

მითითებული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დადგინდა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილების ფარგლებში, მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

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

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

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

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

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

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

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

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

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ, მოსარჩელე მ. უ-იანმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა ქ. თბილისში, ..., პოლიციის მიმდებარე ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებული 1058 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით.

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

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

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ, მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტმა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის

დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები.

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

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

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

საკასაციო სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს ხაზგასმა გააკეთოს შემდეგ მოსაზრებაზე: თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, დაუშვებელია, ე.წ. «ლეგალიზაციას» დაექვემდებაროს მიწის ის ნაკვეთები, რომელის დაკანონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო ასევე საფუძველს მოკლებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, საკითხის შემდგომი გადაწყვეტის მიზნით, საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნებას და სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ.

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

ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს. საკითხის შემდგომი გამოკვლევის მიზნით საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, გაითვალისწინოს საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

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

## **თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

### **გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**

18ს-946-906(კ-09)

30 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

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

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

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

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2007 წლის 19 დეკემბერს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიას, რომლითაც მოითხოვა ... ქ. 122ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. 2003 წელს მიწის კორექტირების მიზნით უკან არსებული გორა მოჭრეს და გაასწორეს ხევთან ერთად, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთის ფართობი გახდა 3266 კვ.მ. აღნიშნული ცვლილება პირობითი ნიშნით უფლების დამადასტურებელი საბუთის გარეშე დაფიქსირებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. განცხადებაზე თანდართულ იქნა შესაბამისი დოკუმენტები, რომლითაც დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი. 2008 წლის 15 ნოემბერს მოსარჩელეს ჩაჰბარდა მოპასუხის წერილი, რომლითაც ეცნობა კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაზე (ოქმი 1...) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. გადაწყვეტილების საფუძვლად მითითებულ იქნა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. მ. გ-იამ მოითხოვა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების (ოქმი 1...) ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლის თანახმადაც მოხდებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება სადავო უძრავ ქონებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. გ-იას სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება მ. გ-იასათვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.



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

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

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიამ მ. გ-იას საკითხის განხილვისას უფლებელყო როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის **2007 წლის 15** სექტემბრის **1525** ბრძანებულებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ: მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტისა და ზაკ-ის მე-8 თავის მიხედვით კომისიას საქმის წარმოება უნდა განეხორციელებინა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესებით, რომლის მიხედვით, უნდა უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესულ მხარეთათვის საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლების გამოყენება.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის **2007 წლის 15** სექტემბრის **1525** ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიდან» გამომდინარე, კომისიას უნდა გაეთვალისწინებინა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობა, რის შემდეგაც კოლექტიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იქნებოდა, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოტივაცია, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, კომისიამ იმსჯელა სადავო მიწის ნაკვეთზე, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როცა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის **2007 წლის 15** სექტემბრის **1525** ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიდან» გამომდინარე, კომისიას უნდა დაედგინა მ. გ-იას მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, ზაკ-ის მე-6 მუხლის მიხედვით გათვალისწინებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009 წლის 9** იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის



იურიდიული პირების ფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

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

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

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულ კომისიის ვალდებულების განმარტებას და აღნიშნა, რომ რეგულარულად ხდება კომისიის სხდომის თარიღის, დროისა და დღის წესრიგის საჯაროდ საინფორმაციო სტენდზე გამოქვეყნება, ყველა დაინტერესებულ მხარეს შეუძლია, დაესწროს სხდომას და გამოთქვას თავისი აზრი; ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როდესაც სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა მ. გ-იას მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. ამასთან, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა გამოეტანა მისაღები გადაწყვეტილება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში, არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის '252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუკი განცხადებისათვის თანდართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი კი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის '525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით, უნდა დაამტკიცოს განმცხადებელმა. აღნიშნული ვერ დასტურდებოდა მ. გ-იას მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციებით. კასატორმა ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 '525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლობიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად

დამკავებელიც. სწორედ ამიტომ მისი ფლობა და სარგებლობა უნდა დადასტურებულიყო ორივე შემთხვევაში. კასატორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ელი ნაწილისა და 159-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი მართლზომიერ მფლობელს უთანაბრებს კეთილსინდისიერ მფლობელს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა და არა მიწის მართლზომიერი ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

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

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 13 ნოემბრის '20966 წერილით დგინდება, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 3 ოქტომბერს განხილულ იქნა მ. გ-იას 2007 წლის 25 დეკემბრის '20966 განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილებით (ოქმი '58) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 3 ოქტომბრის 58-ე ოქმით დგინდება, რომ კომისიამ ოცდამესამე საკითხად განიხილა მ. გ-იას განცხადება ... ქ. '122ა-ში არსებული 3221,3 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 3 აპრილის '1... წერილის თანახმად, განმცხადებლის მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე მითითებული ტერიტორიის ნაწილზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო ნაწილზე განხორციელებული იყო საკუთრების რეგისტრაცია. საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემების მიხედვით ვაკის რაიონის, ... ქ. '122ა-ში მდებარე 3266 მიწის ნაკვეთი აღრიცხული იყო მ. გ-იას სახელზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. საქმეში ასევე წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო ნახაზი 1148 კვ.მ მეტრი მიწის ნაკვეთის 2003 წლის 10 ივლისის მდგომარეობით. შპს «...-ის» მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სხვა მასალები.

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

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

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

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

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

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

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის «ე1» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური

საფუძველი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

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

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

18ს-978-936(კ-09)

30 ნოემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

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

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

**მ. ვაჩაძე,**

**პ. სილაგაძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

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

მოსარჩელის განმარტებით, მას თავის ვაჟთან – გ. ბ-მესთან ერთად 1990 წლიდან სარგებლობაში აქვს ... ქ. 1179 – ის მიმდებარედ 5351,4 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული არასაცხოვრებელი ფართით. მათ 2008 წლის 8 მაისს განცხადებით მიმართეს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2008 წლის 11 ნოემბრის 112/33703 წერილით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, იმ მოტივით, რომ მის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

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

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილებით ტ. ბ-მის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება ტ. ბ-ძისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ, საქმის მასალების მიხედვით, დადგენილად მიიჩნია, რომ ტ. ბ-მემ 2008 წლის 8 მაისს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში ... ქ. 1179-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 5351,4 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ტ. ბ-მემ კომისიას წარუდგინა, მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 17 აპრილს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით, უძრავი ნივთის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ იყო, ასევე ტექნიკური ჯგუფის დასკვნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთი შემოიღობა დაახლოებით 17-18 წლის წინ, მოსარჩელის მიერ ასევე წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მომსახურების განყოფილების უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის 2008 წლის 10 ნოემბრის 112/6856-5 წერილით ტ. ბ-მეს ეცნობა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით, ტ. ბ-მეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის სარგებლობისა და ფლობის ფაქტი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი» განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, როგორც კანონით, ისე პრეზიდენტის ბრძანებულებით დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიამ ტ. ბ-ძის საკითხის განხილვისას უფლებელყო როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ: მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტისა და ზაკ-ის მე-8 თავის მიხედვით, კომისიას საქმის წარმოება უნდა განეხორციელებინა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესებით და უნდა უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეთათვის საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლების გამოყენება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოტივაცია, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, კომისიამ იმსჯელა სადავო მიწის ნაკვეთზე, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ როცა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესიდან» გამომდინარე, კომისიას უნდა დაედგინა ტ. ბ-ძის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, ზაკ-ის მე-6 მუხლის მიხედვით, გათვალისწინებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

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

აპელანტის განცხადებით საქალაქო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი და საქართველოს პრეზიდენტის 1525-ე ბრძანებულება, როდესაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ცნობა-დახასიათება მიიჩნია საკმარის მტკიცებულებად, ვინაიდან კანონში ჩამოთვლილი დოკუმენტაცია უნდა ყოფილიყო წარდგენილი არა ალტერნატიულად არამედ ერთობლიობაში, კუმულაციურად.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლოს განცხადება იმის თაობაზე, რომ კომისიას უნდა დაედგინა არა მიწის ფლობის ან სარგებლობის, არამედ თვითნებურად დაკავების ფაქტი, არასწორია, ვინაიდან «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ტ. ბ-მის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა ყოფილიყო 2007 წლის 1 იანვრამდე, რაც მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით დადასტურებული არ იქნა. აპელანტისათვის მიუღებელია სასამართლოს განმარტება იმის თაობაზე, რომ კომისიას გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა განესაზღვრა მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით – ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, ვინაიდან ტ. ბ-მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით არ დამტკიცდა მის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისიამ ზედმეტად მიიჩნია, რომ მოეხდინა მოთხოვნის შესაბამისობის დადგენა სივრცით – ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მიმართებაში.

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

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

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ტ. ბ-მეს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა სათანადო დოკუმენტები «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის სადავო საკითხის გადაწყვეტისას მოქმედი რედაქციის შესაბამისად. კასატორმა მიიჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტით სააპელაციო სასამართლომ არასრულად განმარტა კანონის ნორმა. კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 1525-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტი. აღნიშნული ქვეპუნქტის სრული ანალიზის გათვალისწინებით განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ იქნა დადასტურებული მის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც საფუძვლად დაედო მიწის დაკანონებაზე უარის თქმას.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულ კომისიის ვალდებულების განმარტებას და

აღნიშნა, რომ რეგულარულად ხდება კომისიის სხდომის თარიღის, დროისა და დღის წესრიგის საჯაროდ საინფორმაციო სტენდზე გამოქვეყნება, ყველა დაინტერესებულ მხარეს შეუძლია, დაესწროს სხდომას და გამოთქვას თავისი აზრი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როდესაც სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა ტ. ბ-მის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში, არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის 1525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუკი განცხადებისათვის თანდართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი კი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის 1525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით უნდა დაამტკიცოს განმცხადებელმა. აღნიშნული ფაქტი ვერ დასტურდებოდა ტ. ბ-მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით. კასატორმა ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის 1525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს, თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. პირი, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებით, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, აზრი არ ექნებოდა თავად მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლზომიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. სწორედ ამიტომ მისი ფლობა და სარგებლობა უნდა დადასტურებულიყო ორივე შემთხვევაში. კასატორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ელი ნაწილისა და 159-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი მართლზომიერი მფლობელს უთანაბრებს კეთილსინდისიერ მფლობელს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა და არა მიწის მართლზომიერი ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

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

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში



(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 10 ნოემბრის 112/33703-5 წერილით დგინდება, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 18 ივლისს განხილულ იქნა ტ. ბ-ძის 2008 წლის 8 მაისის 1... განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილებით (ოქმი 1...) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საქმეში წარმოდგენილი, 2008 წლის 18 ივლისის 134 ოქმით დგინდება, რომ კომისიამ ორმოცდამეხუთმეტე საკითხად განიხილა გ. და ტ. ბ-ძეების განცხადება ... ქ. 1179-ის მიმდებარედ არსებული 535,14 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 17 აპრილის 1... წერილის თანახმად, ... ქ. 1179-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით. საქმეში წარმოდგენილია ნაკვეთის ორთოფოტო და საექსპერტო დასკვნაც ქ. თბილისში, ... ქ. 1179-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე ნაკვეთის ღობის ხანდაზმულობის დადგენის შესახებ.

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

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

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

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

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას,



ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს. საკითხის შემდგომი გამოკვლევის მიზნით საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, გაითვალისწინოს საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

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

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

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

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების საფუძველი

### განჩინება

18ს-1095-1051(კ-09)

10 დეკემბერი, 2009 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

პ. სილაგაძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 6 ნოემბერს ე. კ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიმართ და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების საფუძველზე, მოპასუხისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული ქ. თბილისში, ... ქ. 170-ში მდებარე 1413 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ედგა ხის სახლი და გაშენებული ჰქონდა ბაღი. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების საფუძველზე, მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ზემოხსენებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მოითხოვა, რაზეც უარი ეთქვა.

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

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

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

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

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

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

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ ე. კ-შვილმა 2008 წლის 19 თებერვალს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქ. 170-ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1413 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ე. კ-შვილმა კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 8 თებერვალს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით, სარეგისტრაციო სამსახურის საკადასტრო რუკის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ იყო და წარდგენილი იყო ასევე მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

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

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

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

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-12 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები ტარდებოდა საჯაროდ, იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისია ვალდებული იყო, 2 სამუშაო დღით ადრე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე გამოექვეყნებინა, ხოლო დაინტერესებული პირისათვის ერთი კვირით ადრე წერილობით ეცნობებინა ინფორმაცია მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი დაინტერესებული პირი უფლებამოსილი იყო, დასწრებოდა კომისიის სხდომებს და მიეცა ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. ზემოხსენებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, კომისია ვალდებული იყო, უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე მხარისათვის მიეცა საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. აღნიშნული ნორმის ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ, მართალია, კომისიას არ ეკისრებოდა დაინტერესებული პირის სხდომაზე მიწვევის ვალდებულება, მაგრამ კომისია ვალდებული იყო, სხდომის ადგილი და დრო შეეტყობინებინა დაინტერესებული პირისათვის, რომელიც, თავის მხრივ, უფლებამოსილი იყო, დასწრებოდა საჯარო სხდომას და გამოეთქვა აზრი განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ მიეცა კანონით მინიჭებული უფლებების განხორციელების შესაძლებლობა, რაც ასევე სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძველები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '1252 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული

პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით». ხსენებული ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, ან განცხადებაზე დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტები, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამდენად, მითითებული კანონი და ბრძანებულება აღიარების კომისიას ანიჭებს დისკრეციულ უფლებამოსილებას, თავად განსაზღვროს და შეაფასოს, აკმაყოფილებს თუ არა განმცხადებლის მოთხოვნა კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს და დასტურდება თუ არა მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

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

კასატორი მიუთითებს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულება.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულია კომისიის ვალდებულება, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადება (კომისიის სხდომაზე შეიძლება მოწვეულ იქნენ დაინტერესებული პირები) არ გამოორიგხავს კომისიის ვალდებულება, დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიამ დაარღვია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული ვალდებულება დარღვეული იქნებოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დაინტერესებული მხარე სათანადო წესით მიწვეული იქნებოდა კომისიის სხდომაზე და მას საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება შეეზღუდებოდა, ან იგი საერთოდ არ დაიშვებოდა კომისიის სხდომაზე. ამდენად, კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არასწორად განმარტა კანონი.

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, როდესაც სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა ე. კ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, თუ დაინტერესებული მხარის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ აკმაყოფილებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ან ამ კანონით დადგენილ შემთხვევებში, შესაბამისი ოდენობით და შესაბამის ვადაში არ იქნება გადახდილი საკუთრების უფლების აღიარების საფასური,

კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ განცხადებისათვის თანდართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი კი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით (განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას), უნდა ამტკიცოს განმცხადებელმა, რაც მოცემულ შემთხვევაში ე. კ-შვილმა ვერ დაადასტურა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით.

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

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

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ე. კ-შვილმა განცხადებით (!...) მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქუჩის 170-ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 1413 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ე. კ-შვილმა კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის ადმინისტრაციის საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 8 თებერვალს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით ქ. თბილისში, ... ქუჩა 170-ში მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, ასევე, წარმოდგენილ იქნა შპს «...» მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ქ. თბილისის მერიის იურიდიული სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის გ. ფ-ურის 2008 წლის 2 სექტემბრის 1... წერილზე, რომლითაც ე. კ-შვილს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 7 ივლისს განხილულ იქნა 2008 წლის 19 თებერვლის 1... განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (130 ოქმი) საკუთრების უფლების აღიარების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 ივლისის სხდომის 130 ოქმის ამონაწერი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ე. კ-შვილის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით 165-ე საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

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

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

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

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

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს. საკითხის შემდგომი გამოკვლევის მიზნით საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, გაითვალისწინოს საკანონმდებლო ცვლილებები და

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

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

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

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

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

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

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღირების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 24 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

### განჩინება

18ს-1044-1002(კ-09)

21 დეკემბერი, 2009წ., ქ. თბილისი

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

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

რ. ჯ-შვილმა 2008 წლის 24 ოქტომბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილების (ოქმი 13) ბათილად ცნობა და მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოპასუხისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

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

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1976 წლიდან, ანუ მას შემდეგ, რაც თბილისში, ... ქ. 14-ში აშენდა საცხოვრებელი კორპუსი, რ. ჯ-შვილმა და მისმა მეზობლებმა დაიკავეს თავიანთი საცხოვრებელი სახლების მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები. რ. ჯ-შვილმა დაიკავა 870 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის მიღების შემდეგ მოსარჩელემ კომისიას მიმართა განცხადებით და წარუდგინა დოკუმენტაცია. 2009 წლის 13 იანვრის სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა მოთხოვნა და ითხოვა მოპასუხის 2008 წლის 7 ივლისის 1... ოქმის იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და მოპასუხისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 27 იანვრის გადაწყვეტილებით რ. ჯ-შვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი მოპასუხის – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება (ოქმი 130) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ რ. ჯ-შვილის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევა კანონით დადგენილ ვადაში საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-3 მუხლით ცალსახად დადგენილია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო, ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის განსაზღვრულ ტერმინთა განმარტებით მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტაციად მიჩნეულ იქნა ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტო-გადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.



სადავო საკითხის განხილვისათვის მოქმედი რედაქციით «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია იმ დოკუმენტების ნუსხა, რომელიც დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად, რა მოსარჩელეს წარდგენილი ჰქონდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის შესახებ» საქართველოს კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივი რეჟიმში (მფლობელობა, სარგებლობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება. საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიამ რ. ჯ-შვილის საკითხის განხილვისას უფლებებელყო როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილია კომისიის ვალდებულება – უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. დასახელებულ ნორმატიული აქტებით დადგენილ იქნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში რ. ჯ-შვილმა მიმართა კომისიას განცხადებით, მოითხოვა მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი სხდომის ოქმის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მოსარჩელეს უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა რ. ჯ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. მოპასუხე კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეალურად არ განხორციელებულა მისი მოვალეობა – სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალა, რომელიც მხოლოდ სხდომის ოქმისაგან შედგება და თვით ოქმშიც არ არის ასახული ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა გამოკვლევის შედეგად რ. ჯ-შვილს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლი კომისიას ავალდებულებს, დისკრეციული უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში და არ ათავისუფლებს მას კანონით განსაზღვრული ვალდებულებისგან – დაასაბუთოს თუნდაც მის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული უარყოფითი გადაწყვეტილება. საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ რ. ჯ-შვილის განცხადების განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს, აკმაყოფილებს თუ არა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტებით დასტურდება თუ არა

მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ასეთი ფაქტის არარსებობის პირობებში კომისია ვალდებულია, დაასაბუთოს, თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე. ამასთან კომისიამ უნდა განსაზღვროს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის საკითხი და ამის შემდეგ მიიღოს წერილობითი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

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

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

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

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

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

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

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

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი საკითხის გადაწყვეტისას მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, რ. ჯ-შვილს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად წარდგენილი ჰქონდა სათანადო დოკუმენტები. კასატორმა მიიჩნია, რომ აღნიშნულით სააპელაციო სასამართლომ არასრულად განმარტა კანონის ნორმა. კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 1525-ე ბრძანებულების მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტი. აღნიშნული ქვეპუნქტის სრული ანალიზის გათვალისწინებით განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ იქნა დადასტურებული მის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც საფუძველად დაედო მიწის დაკანონებაზე უარის თქმას.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში პრეზიდენტის ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულ კომისიის ვალდებულების განმარტებას და აღნიშნა, რომ რეგულარულად ხდება კომისიის სხდომის თარიღის, დროისა და დღის წესრიგის საჯაროდ საინფორმაციო სტენდზე გამოქვეყნება, ყველა დაინტერესებულ მხარეს შეუძლია, დაესწროს სხდომას და გამოთქვას თავისი აზრი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მაშინ, როდესაც, სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა რ. ჯ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის

სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში არ გამოიყენა და არ განმარტა კონკრეტულ სადავო საკითხთან მიმართებით საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის 1252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტი, რომლის თანახმად, კომისია უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, თუკი განცხადებისათვის თანდართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 წლის 1252 ბრძანებულების მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით, უნდა დაამტკიცოს განმცხადებელმა. აღნიშნული ვერ დადასტურდა რ. ჯ-შვილის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციებით. კასატორმა ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007 1252 ბრძანებულების მე-16 მუხლის 1-ელი ნაწილი კომისიას უფლებას აძლევს თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, აზრი არ ექნებოდა თავად მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლზომიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. სწორედ ამიტომ მისი ფლობა და სარგებლობა უნდა დადასტურებულიყო ორივე შემთხვევაში. კასატორი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ელი ნაწილის, 159-ე მუხლის საფუძველზე მიიჩნევს, რომ კანონმდებელი მართლზომიერ მფლობელს უთანაბრებს კეთილსინდისიერ მფლობელს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა და არა მიწის მართლზომიერი ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა, როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

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

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 27 აგვისტოს 1... წერილით დგინდება, რომ კომისიის მიერ 2008 წლის 7 ივლისს განხილულ იქნა რ. ჯ-შვილის 2008 წლის 14 მარტი 1... განცხადება და მიღებული გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა, ვინაიდან მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 7 ივლისის 1... ოქმით დგინდება, რომ კომისიამ ოთხმოცდამეორე საკითხად განიხილა რ. ჯ-შვილის განცხადება ... ქუჩა კორპ. 14-ის მიმდებარედ არსებული 770 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით და მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. მოპასუხე მხარის მიერ საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვისას წარდგენილი ადმინისტრაციული საქმის მასალებით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 10 მარტის 1... წერილის თანახმად, ... ქ. 14 კორპუსის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული. ასევე ამავე სამსახურის 2008 წლის 13 მარტის 1... წერილი ადასტურებდა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არარსებობის ფაქტს. დადგენილია, რომ განმცხადებელმა სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარადგინა ამავე კორპუსში მცხოვრებ პირთა დადასტურება რ. ჯ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობის თაობაზე. ორთოფოტო, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსიით.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **დაადგინა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 15 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი

### განჩინება

18ს-1091-1047(კ-09)

14 იანვარი, 2010 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ნ. ქადაგიძე,

პ. სილაგაძე

**სარჩელის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 15 იანვარს გ. თ-შვილმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2000 წელს თვითნებურად შემოღობა ქ. თბილისში, ... ქ. 11, I კვ., მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 242,07 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც გააშენა ხეხილი, სხვადასხვა ნარგავები, მათ შორის, ვაზის ტალავერი, 2006 წლიდან კი თავისი სახსრებით დაიწყო სახლის შენება, რაც ბოლომდე ვერ დაასრულა.

მოსარჩელის განმარტებით, მან აღნიშნულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუმცა ხსენებული კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის 1... ოქმის საფუძველზე მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, თითქოს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, ასევე არ დასტურდებოდა ის გარემოება, იყო თუ არა ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახლი.

მოსარჩელემ ზემოაღნიშნული აქტი უკანონოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ მან კომისიას საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-11 მუხლის თანახმად, წარუდგინა: 1. საკადასტრო რუკა, რომელზეც მითითებული იყო მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საზღვრები და ფართობი; 2. ორთოფოტო, რომელზეც ნათლად ჩანდა და ასევე წერილობითაც იყო მითითებული, რომ გ. თ-შვილის მფლობელობაში არსებული სახლი მშენებარე იყო; 3. დისკეტა; 4. ცნობა საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. 11, I კვ., მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორია აღრიცხული არ იყო; 5. პირადობის მოწმობის ასლი; 6. მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც დასტურდებოდა, რომ მოსარჩელემ 2006 წელს ააშენა საცხოვრებელი სახლი აღნიშნულ მისამართზე, სადაც ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული დოკუმენტებით დასტურდებოდა, მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა, ასევე ის, რომ მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად იყო განთავსებული სახლი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის 1... ოქმის ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც მოხდებოდა ქ. თბილისში, ... ქ. 11, I კვ., მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 242,07 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე გ. თ-შვილის საკუთრების უფლების აღიარება.

2009 წლის 23 იანვრის განცხადებით მოსარჩელემ დააზუსტა მოპასუხე მხარე და ქ. თბილისის მერიის ნაცვლად მიუთითა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებით გ. თ-შვილის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის 1... გადაწყვეტილება ქ. თბილისის, ... ქ. 11, I კვ., მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 242,07 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გ. თ-შვილისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხეს – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას

დაევალა, შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 მაისის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილება.

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

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ საქმე განიხილა უხეში საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითა მათზე.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. თ-შვილმა 2008 წლის 4 თებერვალს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. 11, I კვ. მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 242,07 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის '... ოქმზე, რომლითაც ირკვეოდა, რომ გ. თ-შვილის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით მე-14 საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან არ დასტურდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

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

სააპელაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები ტარდებოდა საჯაროდ. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისია ვალდებული იყო, 2 სამუშაო დღით ადრე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე გამოექვეყნებინა, ხოლო დაინტერესებული პირისათვის ერთი კვირით ადრე წერილობით ეცნობებინა ინფორმაცია მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი უფლებამოსილი იყო, დასწრებოდა კომისიის სხდომებს და მიეცა ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა ხსენებული ბრძანებულების მე-12 მუხლზეც, რომლის მე-6 პუნქტის თანახმად, კომისია ვალდებული იყო, უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე მხარისათვის მიეცა საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება, რომელიც, თავის მხრივ, უფლებამოსილი იყო, დასწრებოდა სხდომას და მიეცა ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. აღნიშნული ნორმების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ, მართალია, კომისიას არ ეკისრებოდა დაინტერესებული პირის სხდომაზე მიწვევის ვალდებულება, მაგრამ კომისია ვალდებული იყო, სხდომის ადგილი და დრო შეეტყობინებინა დაინტერესებული პირისათვის, რომელიც, თავის მხრივ, უფლებამოსილი იყო დასწრებოდა საჯარო სხდომას და გამოეთქვა აზრი განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ მიეცა საკუთარი უფლებების განხორციელების შესაძლებლობა, რაც სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს



წარმოადგენდა. ასევე გაურკვეველი იყო, რის საფუძველზე დაასკვნა კომისიამ, რომ არ დასტურდებოდა გ. თ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და განკარგვის ფაქტი, როდესაც კომისიისათვის წარდგენილ დოკუმენტებში, ნახაზებსა და ორთოფოტოებზე ჩანდა, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე აგებული იყო საცხოვრებელი სახლი, რაც კომისიის მიერ არ ყოფილა შეფასებული და განხილული.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით». ხსენებული ბრძანებულების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტები, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამდენად, ხსენებული კანონი და ბრძანებულება აღიარების კომისიას ანიჭებს დისკრეციულ უფლებამოსილებას თავად განსაზღვროს და შეაფასოს, აკმაყოფილებს თუ არა განმცხადებლის მოთხოვნა კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს და დასტურდება თუ არა მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მისთვის სასურველი გარემოება (მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა).

კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა რა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტზე, არასწორად განმარტა ხსენებული ნორმა, ვინაიდან აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულება. ხსენებული ბრძანებულების მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. კასატორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ განმცხადებლის მიერ, სხვა სავალდებულო დოკუმენტებთან ერთად კომისიისათვის წარდგენილ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციიდან მხოლოდ ორი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება საჯარო რეესტრიდან და ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), რაც სასამართლომ საკმარისად მიიჩნია, რათა გამოეტანა დასკვნა იმის თაობაზე, რომ მხარის მიერ ყველა დოკუმენტი წარმოდგენილი იყო. კასატორი აღნიშნავს, რომ ხსენებული ნორმის შინაარსი ნათლად მეტყველებს იმაზე, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაცია: ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტი (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი არის ის დოკუმენტები, რომლებიც ყველა შემთხვევაში, უნდა წარედგინოს კომისიას, ერთ-ერთი, ან ისეთი კომბინაციით, რომ დასტურდებოდეს მიწის ფლობა და სარგებლობა. კასატორი მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დადასტურდა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რაც საფუძვლად დაედო მისთვის მიწის დაკანონებაზე უარის თქმას.

კასატორი მიუთითებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული იყო კომისიის ვალდებულება, უზრუნველყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე – დაინტერესებული მხარისათვის საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლების მინიჭება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხსენებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადება არ გამორიცხავს კომისიის ვალდებულებას, დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიამ დაარღვია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525



ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული ვალდებულება დაირღვეოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დაინტერესებული მხარე საერთოდ არ დაიშვებოდა კომისიის სხდომაზე ან სათანადო წესით მიწვეული იქნებოდა კომისიის სხდომაზე და მას საკუთრი აზრის გამოთქმის უფლება შეეზღუდებოდა.

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

კასატორი დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს განცხადებას იმის თაობაზეც, რომ კომისიას უნდა დაედგინა გ. თ-შვილის მიერ მიწის არა ფლობისა და სარგებლობის, არამედ – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

კასატორი მიუთითებს, რომ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი უნდა არსებობდეს 2007 წლის 1 იანვრამდე და აღნიშნული განმცხდებელმა უნდა დაადასტუროს წარმოდგენილი დოკუმენტაციით. თუ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ვერ ადასტურებს პირის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, თავისთავად კომისია მიდის იმ დასკვნამდე, რომ არ დასტურდება პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. აქედან გამომდინარე, კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს განმარტებას იმის თაობაზე, რომ კომისიას არ უნდა ემსჯელა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის საკითხებზე, არამედ უნდა შეეფასებინა და დაედგინა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ა» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით, 2009 წლის 3 დეკემბერს 11.30 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 არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლოს აზრით, ვინაიდან კასატორს არ წამოუყენებია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, კერძოდ, გ. თ-შვილმა 2008 წლის 4 თებერვალს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისის, ... ქ. 11, I კვ., მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 242,07 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებაში მითითებულია მასზე თანდართული საბუთების ნუსხა: 1. საკადასტრო რუკა; 2. ორთოფოტო; 3. დისკეტა; 4. ცნობა საჯარო რეესტრიდან; 5. ცნობა ნოტარიუსიდან; 6. პირადობის მოწმობის ასლი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ქ. თბილისის მერის იურიდიული სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის გ. ფ-ურის 2008 წლის 7 ოქტომბრის 1... წერილზე, რომლითაც გ. თ-შვილს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 26 სექტემბერს განხილულ იქნა 2008 წლის 4 თებერვლის განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ

დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, ასევე, ვერ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული სახლი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 26 სექტემბრის '1... ოქმის ამონაწერი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ გ. თ-შვილის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით მე-14 საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან არ დასტურდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, ასევე ვერ დასტურდებოდა, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული სახლი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის საფუძველზე, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» 1-ელი მუხლის შესაბამისად, ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებას და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესის მე-3 მუხლით ცალსახად განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ან თვითნებურად დაკავებული. ხსენებული ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის «გ», «დ» და «ე» ქვეპუნქტებში მოცემულია ამ ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის განსაზღვრული ტერმინების განმარტება, კერძოდ, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზადის წიგნაკი, «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის '48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში – აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლო აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი; ხოლო მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო საკითხის განხილვისათვის მოქმედი რედაქციის «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით ცალსახად იყო განსაზღვრული იმ დოკუმენტების ნუსხა, რომელიც დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად, რაც მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «დ» ქვეპუნქტით ცალსახად განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი» განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან როგორც კანონით, ისე პრეზიდენტის ბრძანებულებით, დაინტერესებული პირისათვის დადგენილ იქნა განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში (მფლობელობა, სარგებლობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, კომისიამ გ. თ-შვილის საკითხის განხილვისას უგულვებელყო როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ისე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილი მოთხოვნები. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. ამავე კანონის მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ცალსახად არის დადგენილი კომისიის ვალდებულება – უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილ იქნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, გ. თ-შვილმა კომისიას განცხადებით მიმართა, მოითხოვა მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი წერილით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მოსარჩელეს უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ასევე, ვერ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული სახლი. მაშასადამე, კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, როცა სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა გ. თ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. ამასთან, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე, კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება, რაც მოპასუხე კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეალურად არ განხორციელებულა. ამას ადასტურებს საქმის მასალებში წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალაც, რომელიც მხოლოდ სხდომის ოქმისაგან შედგება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვისას კომისიას მინიჭებული აქვს დისკრეციული

უფლებამოსილება, რომლის მიხედვითაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისია ვალდებულია, ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში და არ თავისუფლდება კანონით დადგენილი ვალდებულებისაგან – დაასაბუთოს თუნდაც მის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილება. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. მეტიც, კომისია ვალდებულია, დაიცვას საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ გ. თ-შვილის განცხადების განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია და ემსჯელა, დაინტერესებული პირის — გ. თ-შვილის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ აკმაყოფილებდა თუ არა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრული პირობების, კერძოდ, განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით დასტურდებოდა თუ არა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ხოლო ასეთის არარსებობის პირობებში, კომისია ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-12 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისია ვალდებულია, 2 სამუშაო დღით ადრე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე გამოაქვეყნოს ხოლო დაინტერესებულ პირს ერთი კვირით ადრე წერილობით აცნობოს ინფორმაცია მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია, დაესწროს კომისიის სხდომებს და მისცეს ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. ხსენებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად კი, კომისია ვალდებულია, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება, რომელიც, თავის მხრივ, უფლებამოსილია, დაესწროს სხდომას და მისცეს ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

ზემოაღნიშნული ნორმების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მართალია, კომისიას არ აკისრია დაინტერესებული პირის სხდომაზე მიწვევის ვალდებულება, მაგრამ კომისია ვალდებულია, სხდომის ადგილი და დრო შეატყობინოს დაინტერესებულ პირს, რომელიც თავის მხრივ, უფლებამოსილია, დაესწროს საჯარო სხდომას და გამოთქვას აზრი განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში გ. თ-შვილს არ მიეცა საკუთარი უფლებების განხორციელების შესაძლებლობა, რაც სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს. ასევე გაურკვეველია, რის საფუძველზე დაასკვნა კომისიამ, რომ არ დასტურდება გ. თ-შვილის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და განკარგვის ფაქტი, როდესაც კომისიისათვის წარდგენილ დოკუმენტებში, ნახაზებსა და ორთოფოტოებზე ჩანს, რომ მოსარჩელის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე აგებულია საცხოვრებელი სახლი, რაც კომისიის მიერ არ ყოფილა განხილული და შეფასებული.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების, ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე, ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 მაისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

18ს-872-834(კ-09)

20 იანვარი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2008 წლის 16 დეკემბერს ჟ. კ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილების, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ..., მე-2 და მე-3 მ/რ შორის გზის პირას მდებარე 1425 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილებით ჟ. კ-მის სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ჟ. კ-მის განცხადების

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდეგ, მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

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

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

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

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

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 9 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

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

სააპელაციო სასამართლო განჩინებაში მიუთითებდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი» არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული

წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებას და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესის მე-3 მუხლით განისაზღვრა, სასოფლო ან/და არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთი, რომლებიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. ასეთს წარმოადგენს: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული. ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «გ», «დ» და «ე» ქვეპუნქტები კი განსაზღვრავს ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის ტერმინთა განმარტებას, კერძოდ, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზღის წიგნი, «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი. მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია – ცნობა დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, «ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში, ასევე, აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტის ან მიწის ნაკვეთის გეგმა. ხოლო მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საპედაგოგო სასამართლოს განმარტებით, სადავო საკითხის განხილვისათვის მოქმედი რედაქციით «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი შეიცავს იმ დოკუმენტაციების ნუსხას, რომელიც დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის შესახებ განცხადებასთან ერთად, რაც მოსარჩელის მიერ შესრულებულ იქნა.

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

დასახელებული ბრძანებულების მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონით და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით კი განსაზღვრულია კომისიის ვალდებულება, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

აღნიშნულთან მიმართებაში პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება და მიიჩნია, რომ დასახელებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადება, (კომისიის სხდომაზე დასასწრებად შეიძლება მოწვეული იქნეს დაინტერესებული პირები) არ გამორიცხავს კომისიის ვალდებულებას დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით აზრის გამოთქმის უფლება.

მითითებული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დადგენილ იქნა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლექტიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება



თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მაშინ, როცა სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა ჟ. კ-მის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა და ამასთან, სივრცით ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე, კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება, რაც მოპასუხეს არ განუხორციელებია, რითაც დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით დადგენილი მოთხოვნები.

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

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

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

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1252 ბრძანებულება, რომლის მე-2 მუხლის «ე» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. კასატორის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებასა და სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში ზემოაღნიშნული კანონისა და ბრძანებულების მჭიდრო ურთიერთკავშირში მყოფი ნორმები ნახსენებია არა ერთობლივად, როგორც ურთიერთდამოკიდებული, არამედ, ერთმანეთისაგან განცალკევებულად.

კასატორის განმარტებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1252 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრულია კომისიის ვალდებულება, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტის ბოლო წინადადება (კომისიის სხდომაზე შეიძლება მოწვეულ იქნენ დაინტერესებული პირები) არ გამოირიცხავს



კომისიის ვალდებულებას, დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიამ დაარღვია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული ვალდებულება დაირღვოდა მხოლოდ მაშინ, თუ დაინტერესებული მხარე სათანადო წესით მიწვეული იქნებოდა კომისიის სხდომაზე და მას საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება შეეზღუდებოდა, ან იგი საერთოდ არ დაიშვებოდა კომისიის სხდომაზე. ამდენად, კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არასწორად განმარტა იგი.

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

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

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

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი უნდა არსებობდეს 2007 წლის 1 იანვრამდე და აღნიშნული განმცხადებელმა უნდა დაადასტუროს წარმოდგენილი დოკუმენტაციით, თუ

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ჟ. კ-მემ განცხადებით (112/37294-7) მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ..., მე-2 მ/რ-სა და მე-3მ/რ-ს შორის გზის პირას მდებარე, 1425 კვ.მ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ჟ. კ-მემ კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2008 წლის 2 აპრილს გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით ქ. თბილისში, ... მე-2 მ/რ-სა და მე-3მ/რ-ს შორის გზის პირას მდებარე უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული არ არის, ასევე, წარმოდგენილ იქნა შპს «...» მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მომსახურების განყოფილების უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის – ი. ფ-მის 2008 წლის 13 ნოემბრის 112/37294 წერილზე, რომლითაც ჟ. კ-მეს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 23 ივლისს განხილულ იქნა 2008 წლის 19 მაისის 112/37294-7 განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (136 ოქმი) საკუთრების უფლების აღიარების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 23 ივლისის სხდომის 136 ოქმის ამონაწერი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ჟ. კ-მის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით 324-ე საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, საკითხის შემდგომი გადაწყვეტის მიზნით, საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნებას და სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციაში.

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

საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

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

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

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

როგორც «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის შინაარსი ცხადყოფს, კანონის რეგულაცია შეეხება სამი სახის ურთიერთობას. ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლობითი მფლობელობიდან, მიწათ სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

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

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

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

ზემოაღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სასამართლოთა მოტივაციას იმის თაობაზე, რომ კომისია არ იყო უფლებამოსილი, ემსჯელა ჟ. კ-მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტზე. უფრო მეტიც, საკასაციო სასამართლო თვლის – იმისათვის, რომ შემოწმდეს მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერება, სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ჟ. კ-მე, მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ფლობს და სარგებლობს თუ არა ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ დაუფლებულია თუ არა უკანონოდ მიწას და ახორციელებს თუ არა მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

## დაადგინა:

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 8 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენა

### განჩინება

ბს-1097-1053(კ-09)

3 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. დ-მემ 29.12.08წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა მოპასუხის 18.06.08წ. გადაწყვეტილების იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი განცხადება 551,24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის შესაბამისად, 02.05.08წ. განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით. მოსარჩელის განმარტებით, მან საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც დასტურდებოდა მის მიერ 1993 წლიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 12.02.09წ. გადაწყვეტილებით ნ. დ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 18.06.08წ. გადაწყვეტილება ნ. დ-მისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, შესაბამისი გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

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

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

ზემოაღნიშნული კანონის 5.2 მუხლის და საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ამ უკანასკნელის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლექტიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

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

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

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 01.05.09წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 12.02.09წ. გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 01.05.09წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძველები განისაზღვრება 15.09.07წ. 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით». აღნიშნული წესის მე-16 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, ან განცხადებაზე დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტები, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამდენად, მითითებული კანონი და ბრძანებულება აღიარების კომისიას ანიჭებს დისკრეციულ უფლებამოსილებას, თავად განსაზღვროს და შეაფასოს, აკმაყოფილებს თუ არა განმცხადებლის მოთხოვნა კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს და დასტურდება თუ არა მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა. ამასთან, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული უნდა იყოს 2007 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ფაქტი კი, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-11 მუხლის მე-5 პუნქტის გათვალისწინებით (განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძველად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას) უნდა ამტკიცოს განმცხადებელმა, რაც მოცემულ შემთხვევაში ნ. დ-მემ ვერ დაადასტურა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით.

კასატორის განმარტებით, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს

კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის «ა» ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მიწის თვითნებურად დაკავების დოკუმენტის დეფინიციას კი იძლევა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '525 ბრძანებულება, რომლის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აზონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით ვერ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, რის გამოც მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '525 ბრძანებულების მე-12 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლითაც განსაზღვრულია კომისიის ვალდებულება, უზრუნველყოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული ვალდებულება დარღვევდა მხოლოდ მაშინ, თუ დაინტერესებული მხარე სათანადო წესით მიწვეული იქნებოდა კომისიის სხდომაზე და მას საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება შეეზღუდებოდა, ან იგი საერთოდ არ დაიშვებოდა კომისიის სხდომაზე.

კასატორი უსაფუძვლოდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ კომისიას უნდა დაედგინა მოსარჩელე – ნ. დ-მის მიერ მიწის არა ფლობისა და სარგებლობის, არამედ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. კასატორი ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ წესის 16.1 მუხლი კომისიას უფლებას აძლევს მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე უარი დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აზრი არ ექნებოდა თავად მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლზომიერი მფლობელი, ასევე, მისი თვითნებურად დამკავებელიც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 159-ე მუხლი მართლზომიერ მფლობელს კეთილსინდისიერ მფლობელს უთანაბრებს. მიწის თვითნებურად დამკავებელი კი არაკეთილსინდისიერ მფლობელად შეგვიძლია განვიხილოთ. ამასთან, კომისიის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებელს არ უდასტურდება მიწის ფლობა და სარგებლობა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე იმსჯელა როგორც მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მოკლებულია სამართლებრივ არგუმენტაციას.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნ. დ-მემ 02.05.08წ. განცხადებით (112/31256-7) მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში მდებარე 551,24 კვ.მ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ნ. დ-მემ კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 15.04.08წ. გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვით, აღნიშნულ 551 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლება რეგისტრირებული არ არის; წარმოდგენილ იქნა აგრეთვე შპს «...» მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მომსახურების განყოფილების უფროსის მოვალეობის შემსრულებლის ი. ფ-მის 11.12.08წ. წერილით ნ. დ-მეს ეცნობა, რომ კომისიის მიერ 18.06.08წ. განხილულ იქნა 02.05.08წ. 112/31256-7 განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (127 ოქმი) საკუთრების უფლების აღიარების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არის დასაბუთებული სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნება და აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონში 23.10.08წ. კანონით შეტანილი ცვლილების შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა, ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთზე სახლის განთავსება, ამასთანავე მიწა არ წარმოადგენს კანონიერ მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთს. იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნის საფუძველი არ პასუხობს საკანონმდებლო ცვლილებებს, სასამართლომ თავად უნდა გადაწყვიტოს უფლებრივი საკითხი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, უნდა დაასაბუთოს, თუ რატომაა სასამართლო მოკლებული შესაძლებლობას გამოიკვილოს და დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები და რა უშლის მას ხელს გასაჩივრებული აქტის მატერიალური კანონიერების საკითხის შეფასებაში.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის შინაარსი ცხადყოფს, რომ კანონის რეგულაცია შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათსარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. ყველა ზემოაღნიშნული დეფინიციის მახასიათებელ ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი. ამდენად, ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მოსარჩელეს უარი ეთქვა ნაკვეთის ფლობის და სარგებლობის ფაქტის დაუდასტურებლობის გამო, არ ადასტურებს იმას, რომ კომისიამ არ იმსჯელა თვითნებურად დაკავების ფაქტის საფუძველზე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. იმისათვის, რომ შემოწმდეს მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერება, სასამართლომ უნდა დაადგინოს დაეუფლა თუ არა მოსარჩელე მიწის ნაკვეთს და ახორციელებს თუ არა მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 01.05.09წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლება

### განჩინება

18ს-1167-1114(კ-09)

3 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 18 ივნისს ს. თ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიისა და მ. ბ-ძის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ 1999 წლის 5 აპრილს შ-ძეების თემის საკრებულოს თავმჯდომარის და სხვა თანამდებობის პირების მიერ შედგა წერილობითი შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ მისი კუთვნილი საკარმიდამო ნაკვეთი 0,06 ჰა დაუთმო ვინმე თ. შ-ძეს, ხოლო მას მისცეს დ. ზ-ძის მამაპაპისეული მიწებიდან 0,08 ჰა ნაკვეთი. მოსარჩელემ მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ იმავე კომისიას მოპასუხე მ. ბ-ძეზე 2008 წლის 3 იანვარს გაცემული ჰქონდა საკუთრების უფლების 14474 მოწმობა 1280 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, საკუთრების მოწმობა მ. ბ-ძეზე გაცემული იყო კანონდარღვევით, ვინაიდან ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენდა მითითებული ნაკვეთის არც მართლზომიერ მფლობელს და არც თვითნებურად დამკავებელ პირს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ითხოვდა მ. ბ-ძეზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობისა და მის შესაბამისად განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობას.

2008 წლის 20 ივნისს ფ. ფ-მემ სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიისა და მ. ბ-ძის მიმართ და მოითხოვა მ. ბ-ძეზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობისა და მის შესაბამისად განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, მ. ბ-მემ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიაწოდა ცრუ ინფორმაცია, რის საფუძველზეც ამ უკანასკნელს საკუთრებაში უღიარეს 1280 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლითაც სინამდვილეში მოსარჩელე ფ. ფ-მე სარგებლობდა და მასში ჩადგმული ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელემ მიმართა აღიარების კომისიას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების მიზნით, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ იმავე კომისიას მოპასუხე მ. ბ-ძეზე 2008 წლის 3 იანვარს ჰქონდა გაცემული საკუთრების უფლების 1... მოწმობა. მიიჩნია, რომ საკუთრების მოწმობა მ. ბ-ძეზე გაცემული იყო კანონდარღვევით, ვინაიდან ეს უკანასკნელი არ წარმოადგენდა მითითებული ნაკვეთის არც მართლზომიერ მფლობელს და არც თვითნებურად დამკავებელ პირს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საქმეები ს. თ-ძესა და ფ. ფ-ძის სარჩელებზე გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ს. თ-ძისა და ფ. ფ-ძის სარჩელები არ დაკმაყოფილდა.

რაიონული სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ მოსარჩელეებმა სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით 2008 წელს მიმართეს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, სადაც წარადგინეს მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზები და სხვა დოკუმენტები. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-8 ნაწილის შესაბამისად, თუ კომისიამ განცხადების განხილვის ვადაში მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლებოდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.



სასამართლოს განმარტებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ს. თ-ძისათვის ან/და ფ. ფ-ძისათვის საკუთრების უფლების აღიარების ან უარის თქმის შესახებ რაიმე სახის გადაწყვეტილება არ მიუღია. კომისიის წარმომადგენლის განმარტებით, აღიარების კომისიაში რეგისტრირებული იყო მხოლოდ მოსარჩევეების განცხადება მ. ბ-ძეზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ. ს. თ-ძემ და ფ. ფ-ძემ სასამართლოს ვერ წარმოუდგინეს რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა მოპასუხე მ. ბ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მათ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტურობას.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მხოლოდ მოსარჩევეების განმარტებები და მოწმეთა ჩვენებები არ წარმოადგენდა მტკიცებულებათა საკმარის ერთობლიობას, რათა სასამართლოს უდავოდ დაედგინა ის ფაქტი იმის თაობაზე, რომ ფ. ფ-ძის და ს. თ-ძის «საკუთრებაში ასაღიარებელი» მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში ჰქონდა მიღებული მ. ბ-ძეს.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ს. თ-ძემ და ფ. ფ-ძემ.

აპელანტი – ს. თ-ძე სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სასამართლომ არასწორად გაანაწილა მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი და არასწორი შეფასება მისცა სასამართლოს მტკიცებულებებს. არამართებულია, სასამართლოს მითითებები იმაზე, რომ მის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა წერილობითი მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ მის მფლობელობაში არსებული მიწის ფართობი წარმოადგენდა მ. ბ-ძის საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ფართობს, რაც უსაფუძვლოა, ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 30 მაისის ოქმი, სადაც შესწავლის შედეგად განმარტებულია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მის ფაქტიურ მფლობელობაშია. ასევე წარმოდგენილია შ-ძეების თემის საკრებულოს 1999 წლის 5 აპრილის ხელშეკრულება მიზომვის აქტთან ერთად საკარმიდამოდ აღნიშნული მიწის ფართობის ს. თ-ძისათვის გადაცემის შესახებ. არასწორია სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ თითქოს არ არის წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულება იმის შესახებ, თუ რა ოდენობის მიწის ნაკვეთს და როდის დაეუფლა ს. თ-ძე, რადგან აზომვით ნახაზში ეს მითითებულია. არასწორია მსჯელობა იმაზეც, თითქოს მას არ მიუმართავს აღიარების კომისიისათვის. საქმეში ამის საპირისპიროდ წარმოდგენილია 2008 წლის 30 მაისის სხდომის ოქმი 175, რომლითაც დასტურდება, რომ მისი განცხადება განხილულ იქნა და დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რაზედაც მიღებულ იქნა დადგენილება, რომ საქმე ექვემდებარებოდა სასამართლო წესით განხილვას. არასწორად იქნა შეფასებული მოწმეთა მიერ მიცემული ჩვენებები, რომლებმაც დაადასტურეს, რომ სადავო მიწის მფლობელი და მოსარგებლე იყო ს. თ-ძე. სასამართლომ არასწორად გაითვალისწინა აღიარების კომისიის განმარტება, თითქოს მ. ბ-ძეზე გაცემული საკუთრების მოწმობა კანონით დადგენილი წესით იქნა გაცემული. აღნიშნულის საპირისპიროდ საქმეში წარმოდგენილია აღიარების კომისიის 2008 წლის 30 მაისის ოქმი, რომლითაც დგინდება, რომ მიწის მფლობელს წარმოადგენდა ს. თ-ძე. იგი დღემდე ახორციელებს მიწის ფაქტობრივ მფლობელობას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

მეორე აპელანტი ფ. ფ-ძე სააპელაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ რაიონულ სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევიდა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, ვინაიდან ფ. ფ-ძე 2000 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით, სადავო მიწის ნაკვეთზე აქვს ფიცრული სახლი, რომელსაც იყენებს საცხოვრებლად. 2008 წლამდე სარგებლობისათვის ხელშეშლა არ მომხდარა. 2008 წლის იანვარში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა მ. ბ-ძემ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით და კომისიამ საკუთრების უფლება დაუდგინა ფ. ფ-ძის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზეც და 2000 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 600 კვ.მ გადაეცა მ. ბ-ძეს. იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია ხელვაჩაურის გამგეობასა და თ. გ-ძეს შორის, არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ, კანონით გათვალისწინებულ მტკიცებულებას. მიუხედავად ამისა, აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება არის ძალადაკარგული, რადგან ამავე ხელშეკრულების მე-10 პუნქტის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულება წყდება, თუკი მხარე ვერ დაეუფლება მიწის ნაკვეთს. თ. გ-ძე ვერ დაეუფლა სადავო მიწის ნაკვეთს, რადგან მიწის ნაკვეთს ს. თ-ძე ფლობდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სასარჩელო განცხადების დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით ს. თ-ძისა და ფ. ფ-ძის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ – გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ფ. ფ-ძისა და ს. თ-ძის სასარჩელო განცხადებები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 3 იანვრის საოქმო გადაწყვეტილება მ. ბ-ძის ნაწილში და მის საფუძველზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის

მიერ 2008 წლის 3 იანვარს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა 14474; ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალი სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; გაუქმდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 3 იანვარს გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის 1... საფუძველზე განხორციელებული ჩანაწერი.

სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებაში მიუთითებდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ელი პუნქტით ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოს უფლებამოსილებას, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ თ. გ-მესა და ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობას შორის დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საიჯარო ხელშეკრულება 2001 წლის 25 მარტს 10 წლის ვადით. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით თ. გ-მის სარჩელი დაკმაყოფილდა – ხელვაჩაურის კოოპერატივის მეურნეობაზე ადრე რიცხული, რ. დ-მის საცხოვრებელი სახლის მოპირდაპირედ მდებარე 0,12 ჰა მიწის ნაკვეთი ჩამოერთვა მოპასუხე ა. თ-მეს და იგი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაჰბარდა თ. გ-მეს.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მ. ბ-მისა და თ. გ-მის ქორწინების მოწმობა. მ. ბ-მის განმარტებით, იგი იმყოფება რეგისტრირებულ ქორწინებაში თ. გ-მესთან, მაგრამ ქორწინების მოწმობა ხანძრის შედეგად დაიწვა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-3 მუხლის 1-ელი პუნქტით საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მართლზომიერ მფლობელობაში, სარგებლობაში ან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები.

დადგენილია, რომ მ. ბ-მემ კომისიას განცხადებით მიმართა 2008 წლის 3 იანვარს. გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ მიღებულ იქნა იმავე დღეს, 2008 წლის 3 იანვარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა 2008 წლის 3 იანვრის დროისათვის მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა» და «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციით.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «ბ» პუნქტის თანახმად, სარგებლობაში არსებული მიწა განმარტებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე, ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში აქვს ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე, იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუძნებელიც არის სახელმწიფო (23.10.2008წ. კანონი); იმავე მუხლის «ა» პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებული მიწა ესაა ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით ამ მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებ-

ლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

როგორც ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით ირკვევა, საკრებულოს კომისიაში წარდგენილ განცხადებას მ. ბ-მემ დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და პირადობის დამადასტურებელი მოწმობა.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მესამე თავი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, რომლის მე-11 მუხლის 1-ელი პუნქტი იმპერატიულად მიუთითებს კომისიის ვალდებულებაზე, თავისი ფუნქციები განახორციელოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IX თავით განსაზღვრული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების გზით და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 115-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, ამ თავის დებულებების გათვალისწინებით, თუ კანონით სხვა არ არის გათვალისწინებული. იმავე კოდექსის 116-ე მუხლი ადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების წესსა და პროცედურას საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების დროს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილი მიუთითებს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაზე, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. იმავედროულად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლით ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია დისკრეციული უფლებამოსილებით, კანონმდებლობით მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე გამოიტანოს მისთვის მისაღები გადაწყვეტილება კანონით განსაზღვრული შეზღუდვის ფარგლებში, რაც იმაში მდგომარეობს რომ გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იყოს კანონშესაბამისად, საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებებზე დაყრდნობით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ბ-მემ.

კასატორი არ დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სრულყოფილად არ გამოკვლეულა სადაო მიწის მახასიათებლები, კერძოდ, არ გამოკვლეულა მისი მდებარეობა, საზღვრები, დანიშნულება.

კასატორი საკასაციო საჩივარში მიუთითებდა, რომ სააპელაციო პალატის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ მ. ბ-მის განცხადების განხილვა არ მომხდარა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის, საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესითა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული პირობების და პროცედურების შესაბამისად, არ შეესაბამება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და მოსარჩელებისათვის 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 მ. ბ-მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, საკითხის შემდგომი გადაწყვეტის მიზნით, საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნებას და სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონში 2008 წლის 23 ოქტომბერს განხორციელებული ცვლილების შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური

პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

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

როგორც წინამდებარე საქმის მასალებიდან იკვეთება, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არ არის საცხოვრებელი სახლი და მიწა არ წარმოადგენს კანონიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ფართს.

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

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

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

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის<sup>1</sup>... ოქმი შეიცავს მითითებას იმის თაობაზე, რომ მ. ბ-მის შემთხვევაში არსებობს ორი სამართლებრივი მნიშვნელობის ფაქტი: 1) სახეზეა მიწის ფაქტობრივი ბატონობა; და 2) მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული აქტის არსებობა.

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

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

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმისათვის, რომ სასამართლომ შეამოწმოს მოთხოვნის კანონიერება უნდა დაადგინოს, მიწა გაიცა თუ არა იმ პირზე, რომელიც, მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე,

მაგრამ ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მითითებას სასამართლო გადაწყვეტილების არსებობის თაობაზე.

«ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები.

საქართველოს პრეზიდენტის ზემოაღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ მტკიცებულებად მოიაზრება სასამართლო გადაწყვეტილება. ასეთ პირობებში სასამართლო ვალდებულია გამოიკვილოს, რამდენად მართებულია კომისიის მითითება არსებულ სასამართლო გადაწყვეტილებაზე, აღნიშნული გადაწყვეტილება იძლევა თუ არა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადასტურების საფუძველს და რამდენად არსებობს კომისიის გადაწყვეტილების გაზიარების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო საქმის არსებითად სწორი გადაწყვეტისათვის ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების დამატებით შესწავლა-გამოკვლევას. კერძოდ საქმეში წარმოდგენილია ს. თ-ძეზე საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შევსების მიზნით 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთის მიზომვის აქტი, შესაბამისი გეგმა-ნახაზით. იმ პირობებში, როდესაც ს. თ-ძე პრეტენზიას აცხადებს მ. ბ-ძისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე და აღნიშნულის საფუძველად მიუთითებს მიწის მისთვის გამოყოფის ფაქტზე. სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ამ უკანასკნელისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი და მ. ბ-ძისათვის გადაცემული ნაკვეთი არის თუ არა ერთი და იგივე, შესაბამისად, რამდენად დასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთზე ს. თ-ძის უფლებების არსებობის ფაქტი. ანალოგიურად უნდა დადგინდეს ფ. ფ-ძის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთისა და სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტურობის საკითხი.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს შემდეგს: თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებაში მოიაზრება პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმ განსხვავებით, რომ აღნიშნული არ ემყარება სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, დაუშვებელია, ე.წ. «ლეგალიზაციას» დაექვემდებაროს ის მიწის ნაკვეთები, რომლის დაკანონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს. საკითხის კანონიერად გადაწყვეტის მიზნით საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ ფაქტის დადგენას, ვის მფლობელობასა და სარგებლობაში იმყოფებოდა სადავო მიწის ნაკვეთი და რამდენად არიან მოსარჩევეები უფლებამოსილი საკუთარი პრეტენზია წარადგინონ მითითებულ ნაკვეთზე.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა უფლებების დაცვის მიზნით განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს ფაქტობრივი გარემოებების დამატებით შესწავლა-გამოკვლევას და გამომდინარე იქიდან, რომ მ. ბ-ძის ოჯახი, როგორც ეს უკანასკნელი მიუთითებს, მიეკუთვნება უმიწო კომლს, საჭიროდ მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას არსებითად გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს მითითებულ გარემოებებზე დაყრდნობით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე განახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების საფუძველები

### განჩინება

18ს-1164-1111(კ-09)

25 თებერვალი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

ნ. ქადაგიძე,

პ. სილაგაძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 2 აპრილს ვ. ბ-მემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქობულეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

სასარჩელო განცხადებაში აღნიშნული იყო, რომ 2008 წლის 2 ივნისის 11 გადაწყვეტილებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ აღიარა ვ. ბ-მის საკუთრების უფლება ქ. ქობულეთში, .... მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულ, თვითნებურად დაკავებულ 1400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. ხსენებულ მიწის ნაკვეთს ვ. ბ-მე ერთი წლის განმავლობაში ფლობდა და იხდიდა მასზე კომუნალურ გადასახადებს. 2009 წლის მარტში მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 19 ივნისს მიიღო 19 გადაწყვეტილება 2008 წლის 2 ივნისის 11 გადაწყვეტილებისა და ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული 1... საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ.

მოსარჩელემ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილება უკანონოდ მიიჩნია და განმარტა, რომ იგი ეწინააღმდეგებოდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონს, დარღვეული იყო მისი მომზადებისა და გამოცემის ამ კანონით დადგენილი წესი, რაც, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის საფუძველი იყო.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და თვითნებურად დაკავებულ 1400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილებით ვ. ბ-მის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გამოცემის დღიდან ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ამავე კომისიის 2008 წლის 2 ივნისის 11 საოქმო გადაწყვეტილება, ქ. ქობულეთში, ... მიმდებარედ არსებულ 1400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ვ. ბ-მის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და ამავე კომისიის მიერ გაცემული 1... საკუთრების უფლების მოწმობა; ვ. ბ-მის სარჩელი საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილებით ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქობულეთის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება ვ. ბ-მის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ვ. ბ-მის სარჩელი, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 19 მაისს ვ. ბ-მემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ქობულეთში, .... მიმდებარედ 1400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ვ. ბ-მემ განცხადებას დაურთო სიტუაციური გეგმა, ორი მოწმის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება და განმცხადებლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტი – პირადობის მოწმობის ასლი. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე ვ. ბ-მის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური – 62 ლარი. 2008 წლის 2 ივნისის 127 ოქმის თანახმად, კომისიამ

მიიღო გადაწყვეტილება ვ. ბ-ძის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 1400 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. 2008 წლის 3 ივნისს გაიცა საკუთრების უფლების 1... მოწმობა. 2008 წლის 4 ივნისს ვ. ბ-ძის სახელზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში. 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 2 ივნისის 11 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების 1... მოწმობა.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტით, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებული იყო, როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ იყო განკარგული. ხსენებული კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტით, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულ პირს უნდა წარედგინა: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-10 მუხლის 1-ელი ნაწილით, კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებდა გადაწყვეტილებას, რომელიც იყო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობდა მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – შემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვ. ბ-ძის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბათილად ცნობის უფლება საკრებულოს კომისიას, როგორც ამ აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, გააჩნდა. შესაბამისად, ვ. ბ-ძის სარჩელი აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ უსაფუძვლო იყო.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 129 ოქმის 19 გადაწყვეტილებით, რომელიც მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 2 ივნისის 127 ოქმის 11 გადაწყვეტილება და 1... საკუთრების მოწმობა, რომელთა საფუძველზედაც ვ. ბ-ძემ მოიპოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. შესაბამისად, მისთვის უნდა ეცნობებინათ ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. თუმცა სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში დაინტერესებული პირის მიუწვევლობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მისაღებად, არ წარმოადგენდა კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, არ არსებობდა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ვ. ბ-ძემ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული კანონდარღვევის ის ფაქტები, რომლებიც არსებობდა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 19 გადაწყვეტილების მიღებისას.



კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო, ანუ საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებული იყო, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მით უმეტეს, დაუშვებელია ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. მოცემულ შემთხვევაში კი საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლის თანახმადაც, კომისიას შეეძლო მიეღო გადაწყვეტილება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი არ დგინდებოდა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლის თანახმად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებული იყო, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მიეწვია მოსარჩელე, როგორც დაინტერესებული მხარე, რადგან მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გაუარესდა მისი სამართლებრივი მდგომარეობა.

კასატორი ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლებამოსილი იყო, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, შეეგროვებინა ახალი ცნობები, მოესმინა დაინტერესებული მხარისათვის, დაეთვალა იერებინა სადავო ტერიტორია და ისე მიეღო გადაწყვეტილება, რაც მას არ განუხორციელებია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ვ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით ვ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის «ბ» ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2009 წლის 17 დეკემბერს 11.30 საათზე.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან კასატორს არ წამოუყენებია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, კერძოდ, 2008 წლის 19 მაისს ვ. ბ-ძემ განცხადებით მიმართა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. ქობულეთში, ... მიმდებარედ 1400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ვ. ბ-ძემ განცხადებას დაურთო სიტუაციური გეგმა, ორი მოწმის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება და პირადობის მოწმობის ასლი. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე ვ. ბ-ძის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური – 62 ლარი. 2008 წლის 2 ივნისის 127 ოქმის თანახმად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიღო 11 გადაწყვეტილება ვ. ბ-ძის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 1400 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. 2008 წლის 3 ივნისს გაიცა საკუთრების უფლების 1... მოწმობა. 2008 წლის 4 ივნისს ვ. ბ-ძის სახელზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახურში. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 129 ოქმის 19 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 2 ივნისის 127 ოქმის 11 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების 1... მოწმობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 19 ივნისის 129 ოქმი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ვ. ბ-ძის საკითხი განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით მე-9 საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 3 ივნისს გაცემული საკუთრების უფლების 1... მოწმობა. კომისიამ მიუთითა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გაიცა, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა შემდგომ კომისიისათვის ცნობილი გახდა, რომ ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა თვითნებურად დაკავების ფაქტი.



საკასაციო სასამართლო მიუთითებს «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონზე, რომლის 1-ელი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონი შეეხება სამი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან, მიწათ სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ, ვ. ბ-მემ 2008 წლის 19 მაისს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა ქ. ქობულეთში, ... მიმდებარედ 1400 კვ.მ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით.

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

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

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძველის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ» საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტმა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები. ამდენად, ხსენებული ბრძანებულება ითხოვს შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენას, რომელიც იქნება უდავო დასტური იმისა, რომ პირი ნამდვილად დაუფლებულია მიწის ნაკვეთს, ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული არ არის საცხოვრებელი სახლი, არამედ ხსენებულ ნაკვეთში ჩადგმულია რკინის კონსტრუქცია.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც განიცადა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციამ. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონში 2008 წლის 23 ოქტომბერსა და შემდგომ, 2009 წლის 25 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა, ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია

საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს. საკითხის შემდგომი გამოკვლევის მიზნით საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების შემთხვევაში სასამართლო ვალდებულია, გაითვალისწინოს საკანონმდებლო ცვლილებები და ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებების ფონზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» დადგენილია, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ვ. ბ-მის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბათილად ცნობის უფლება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, როგორც ამ აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, გააჩნდა.

საკასაციო სასამართლო იმ გარემოებაზეც მიუთითებს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 129 ოქმით დასტურდება, რომ 2008 წლის 19 ივნისს კომისიამ მიიღო 19 გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 2 ივნისის 11 გადაწყვეტილებისა და 1... საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ, რომელთა საფუძველზეც ვ. ბ-მემ მოაპოვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხსენებულ საკითხზე ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება და აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ერთხმად, რაც შეეხება ადმინისტრაციულ წარმოებაში ვ. ბ-მის მიუწვევლობასა და მისთვის მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობის არ მიცემის საკითხს, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხსენებული არ წარმოადგენს სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ

კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ამ კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგება კანონს, ხოლო დაინტერესებული პირის ვ. ბ-ძის ადმინისტრაციულ წარმომადგენელში მიუწვევლობა და საკუთარი მოსაზრების წარდგენის უფლების არ მიცემა მოცემულ პირობებში არ წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> კოდექსის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ ისეთი ხასიათის დარღვევას, რომლის არ არსებობის პირობებში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ მითითებული დარღვევა მოცემულ შემთხვევაში არ არის არსებითი ხასიათის დარღვევა და მას არ შეიძლება მოჰყვეს სადავო აქტის ბათილად ცნობა.

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

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ვ. ბ-ძის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ვ. ბ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება ახალი აქტის გამოცემისას**

#### **განჩინება**

<sup>1</sup>ბს-153-146(კ-10)

9 ივნისი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელების დავალება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2009 წლის 12 ივნისს ზ. გ-ავამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური

და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილების (ოქმი 1106) ქ. თბილისში, ... 15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ზ. გ-ავას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2009 წლის 16 მარტს განიხილა ზ. გ-ავას განცხადება ქ. თბილისში, ... 15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ზ. გ-ავას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, რომელიც არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ აღნიშნული ტერიტორია ფართის სიმცირის გამო წარმოადგენდა ურბანული განვითარებისათვის შეუსაბამოს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილებით ზ. გ-ავას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევა ზ. გ-ავას განცხადების განხილვისას შესაბამისი გარემოებების შესწავლა, შეფასება და მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილებაში განმარტავდა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» 1-ელი მუხლის შესაბამისად, ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებას და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესის მე-3 მუხლით ცალსახად განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ბ) სარგებლობაში არსებული, გ) თვითნებურად დაკავებული. მითითებული ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «გ», «დ» და «ე» ქვეპუნქტებში მოცემულია ამ ბრძანებულებით დადგენილი წესის მიზნებისათვის განსაზღვრულ ტერმინთა განმარტება, კერძოდ, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებადის წიგნი, «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის 148 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი; მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, «კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა; ხოლო მიწის თვითნებურად დაკავების დოკუმენტაცია – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოგოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადებასთან ერთად წარდგენილ იქნა ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია. «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «დ» ქვეპუნქტით ცალსახად განისაზღვრა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს

საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურების შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდო ფორმით გადაცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლო აღნიშნავდა, რომ კომისიის მიერ განცხადების განხილვისათვის მოქმედი «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლწომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლწომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის არ არის სახელმწიფოს მიერ განკარგული. ამავე კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის 1-ელი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საინდენტიფიკაციო დოკუმენტის ასლები. მე-4 ნაწილის თანახმად, კომისია განცხადებას განხილავს მისი მიღებიდან 2 თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია 2 თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია, განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არაუმეტეს 6 თვით. ამავე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლო განმარტავდა, რომ, მართალია, «სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ» საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის 1-ელი ნაწილით განისაზღვრა, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები, ასევე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული იმ მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომლებიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, ქალაქმშენებლობით და მოცულობით სივრცით მოთხოვნებს და იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს ადილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო, მაგრამ საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება კონკრეტული მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობებისათვის ქალაქმშენებლობით და მოცულობით-სივრცით მოთხოვნებისადმი შეუსაბამო სტატუსის მინიჭების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტებით დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას უნდა განეხილა საკითხი, გამოეკვლია გარემოებები და დაედგინა ზ. გ-ავას მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა, ამასთან, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან უნდა მიეღო ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება, რაც მოპასუხე კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეალურად არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზ. გ-ავას განცხადების განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს, დაინტერესებული პირის – ზ. გ-ავას განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ აკმაყოფილებს თუ არა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებით დამტკიცებული წესით თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით დასტურდება თუ არა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად

დაკავების ფაქტი, მასზე საცხოვრებელი სახლის განთავსების ფაქტი და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის საკითხი, ხოლო ასეთის არარსებობის პირობებში კომისია ვალდებულია, დაასაბუთოს, თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე და ამის შემდეგ მიიღოს წერილობითი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომლითაც მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 17 ნოემბრის განჩინებით ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უვცლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველებს.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე საკასაციო საჩივარი შეიტანა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავდა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის 51-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

კასატორის მითითებით, ვინაიდან განცხადება არ აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს, მიწის ნაკვეთი ფართის სიმცირის გამო წარმოადგენდა ურბანული განვითარებისათვის შეუსაბამოს, კომისიამ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება მიიჩნია დაუშვებლად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 17 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

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

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

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ მოსარჩელე ზ. გ-ავამ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა ქ. თბილისში, ..., 15-ში მდებარე 35,5 კვ/მ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა

ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

დადგენილია და აღნიშნულს სადავოდ არ ხდიან მხარეები, რომ ზ. გ-ავას მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილია იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებულია ამ უკანასკნელის საცხოვრებელი სახლი.

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

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ ნორმაზე მითითებით, მიანიშნებს იმ გარემოებაზე, რომ განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შესაბამისად, მიწის დაკანონების მოთხოვნით კომისიისათვის მიმართვის შემთხვევაში, ფაქტობრივად უპირატესობა დადგინდა იმ პირთათვის, რომელთაც თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული აქვთ საცხოვრებელი სახლები ან სხვა ტიპის შენობა-ნაგებობები.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს კანონშესაბამისად მიიჩნიოს სააპელაციო სასამართლოს მითითება, განცხადების განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის არასრულყოფილად გამოკვლევის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ზ. გ-ავას განცხადების დაუკმაყოფილებლობის მოტივს, რომელშიც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მითითა იმ გარემოებაზე, რომ მოთხოვნილი ტერიტორია ფართის სიმცირის გამო წარმოადგენდა ურბანული განვითარებისათვის შეუსაბამოს, რის გამოც მასზე საკუთრების უფლების აღიარება კომისიას მიაჩნდა დაუშვებლად.

ქ. თბილისის ტერიტორიაზე ცალკეული მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების სამართლებრივ და ნორმატიულ რეგლამენტებს, განცხადების განხილვის მომენტისთვის, განსაზღვრავდა ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 18-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული «ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები» (ძალადაკარგულია ქ. თბილისის საკრებულოს 03/27/2009<sup>14-13</sup> გადაწყვეტილებით). მითითებული წესების 24-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ პასუხობენ ამ წესების მოთხოვნებს იძენენ «შეუსაბამო» უძრავი ობიექტის იურიდიულ სტატუსს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს.

მიუხედავად სასამართლო მითითებისა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა მოტივირებული არგუმენტაცია იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ზონირების რუკის შესაბამისად მინიჭებული აქვს «შეუსაბამო» ობიექტის სტატუსი.

კასატორმა ასევე ვერ დაასაბუთა ის გარემოება, თუ განაშენიანების რამდენი კვადრატული მეტრი დასაშვებია შესაბამისი ტერიტორიის ყოველ კვადრატულ მეტრზე სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარეობის ზონაში და არსებობს თუ არა შეუსაბამობა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტთან.

საკასაციო სასამართლო არ გამოიხატავს რა კასატორის დისკრეციას მიწის საკუთრების აღიარების ნაწილში, იმავდროულად მიიჩნევს, რომ მისი მოქმედება შესაბამისობაში უნდა იყოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებთან. მითითებული კოდექსის 53.4 მუხლის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მითითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. ხოლო ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას კასატორის ვალდებულებაზე, საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში განიხილოს

საკითხი და დასაბუთებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ აქტის კანონიერების შეფასებისას სააპელაციო სასამართლოს არ დაურღვევია მატერიალური თუ საპროცესო სამართლის ნორმები, რის გამოც არ არსებობს საკასაციო საჩივრის გაზიარებისა და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 17 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

### **თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარება**

#### **განჩინება**

1ბს-410-397(კ-10)

22 სექტემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2009 წლის 2 ივლისს ა. ნ-იანმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის მიმართ და მოითხოვა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, რომლითაც ა. ნ-იანს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ბათილად ცნობა. მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მიუთითებდა, რომ იგი ცხოვრობს ქ. თბილისში, ... ქ. 178-ში 50-იანი წლებიდან. ფაქტობრივად დაკავებული აქვს 970 კვ.მ. აღნიშნული ფართიდან მემკვიდრეობით მიღებული აქვს 764 კვ.მ., რომელიც მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მოსარჩელემ 206 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაკანონების მოთხოვნით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა 2009 წლის 31 მარტს, რომელმაც 2009 წლის 13 აპრილის 1... ოქმით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უთხრა უარი. მოსარჩელის მოსაზრებით, აღნიშნული ოქმი არის უკანონო და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» 1-ელ და მე-3 მუხლებზე, ასევე, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის «გ» პუნქტზე, ამავე კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლზე და მიიჩნია, რომ ა. ნ-იანის განცხადების განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და იმსჯელოს დაინტერესებული პირის – ა. ნ-იანის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ აკმაყოფილებს თუ არა ზემოაღნიშნული კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებისათვის განსაზღვრულ პირობებს, კერძოდ, ა. ნ-იანის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია თუ არა საცხოვრებელი სახლი და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თუ არა



დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ხოლო ასეთი ფაქტობრივი გარემოებების არარსებობის პირობებში კომისია ვალდებულია დაასაბუთოს, თუ რის საფუძველზე მივიდა ამგვარ დასკვნამდე და ამის შემდეგ მიიღოს წერილობითი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სამართალური თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. ამასთან, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის გეგმასთან მოთხოვნის შესაბამისობის განსაზღვრის შემდეგ, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე უნდა მიეღო გადაწყვეტილება, რაც მოპასუხე კოლეგიური ორგანოს მიერ არ განხორციელებულა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009 წლის 23** სექტემბრის გადაწყვეტილებით ა. ნ-იანის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2009 წლის 13** აპრილის გადაწყვეტილება, ა. ნ-იანის მიმართ და მოპასუხეს დაევალა ა. ნ-იანის განცხადების განხილვისას შესაბამისი გარემოებების შესწავლა, შეფასება და მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

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

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის **2009 წლის 23** სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2010 წლის 13** იანვრის განჩინებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის **2009 წლის 13** იანვრის განჩინება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით აღნიშნა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სათანადო გამოკვლევასა და შეფასებას საჭიროებს ფაქტობრივი გარემოებანი სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს მისი, როგორც თვითნებურად მიტაცებულის, სამართლებრივი რეჟიმის განსაზღვრისათვის. გასათვალისწინებელია, რომ საქმეში მოთავსებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ორთოფოტოგადაღებით და ფოტოსურათებით **206,9** კვ.მ. ნაკვეთი იმ გალაგნის შიგნით მდებარეობს, რომლითაც შემოღობილია მოსარჩელის მართობიერ მფლობელობაში მყოფი ნაკვეთი მასზე მდებარე ნაგებობითურთ. სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის პირველი მუხლის «ა» პუნქტის გათვალისწინებით სრულყოფილად გამოკვლევასა და შეფასებას საჭიროებს დროის ხანგრძლივობა, რომლის განმავლობაშიც, მისი განმარტებით ა. ნ-იანი თვითნებურად ფლობს მიტაცებულ მიწის ნაკვეთს.

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

კასატორი აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის **2007 წლის 15** სექტემბრის **1525** ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-16 მუხლი აღიარების კომისიას ანიჭებს დისკრეციულ უფლებამოსილებას თავად განსაზღვროს და შეაფასოს, აკმაყოფილებს თუ არა განმცხადებლის მოთხოვნა კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს და დასტურდება თუ არა მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით მისთვის სასურველი გარემოება.

კასატორის მოსაზრებით, ა. ნ-იანმა წარმოდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» კანონის ამოქმედებამდე, ვერ დაადასტურა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ **2009**

წლის 18 მარტის '... მონაცემით სადავო მიწის ნაკვეთი (... ქ. '157-სა და ... ქ. '178-ს შორის არსებული) არ არის აღრიცხული. 2009 წლის 19 თებერვლის საჯარო რეესტრის ამონაწერი '... ვერ ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს კანონის ამოქმედებამდე მოსარჩელის მიერ. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და გეგმა ასახავს მხოლოდ მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებული შენობის ფაქტობრივ მონაცემებს, რაც ასევე ვერ ამტკიცებს მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს. კასატორი აღნიშნავს, რომ კომისია მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას სადავო მიწის ნაკვეთის დაკანონების თაობაზე.

კასატორი მიუთითებს, რომ სასამართლომ ბათილად ცნო კომისიის 2009 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, მაგრამ არ მიუთითა ის კონკრეტული ნორმა, რომელიც საფუძველად დაედო კომისიის უარის ბათილად ცნობას. კასატორის მოსაზრებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე გამოკვეთილი არ არის ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონის მოთხოვნათა რაიმე დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში განსხვავებული გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 13 იანვრის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა. ნ-იანმა განცხადებით ('...') მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ... ქ. '178-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 206 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად ა. ნ-იანმა კომისიას წარუდგინა მეზობლების ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, რომ ისინი თანახმანი არიან ა. ნ-იანმა მოახდინოს ქ. თბილისში, ... ქუჩა '178-ში ფაქტობრივად დაკავებული 206,9 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია. საქმეში ასევე წარმოდგენილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2009 წლის 19 მარტს გაცემული ინფორმაცია უძრავ ნივთებზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, რომლის მიხედვით ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად, უძრავი ნივთი, მისამართით: ... ქუჩა '157-სა და ... '178-ს შორის მიწის ნაკვეთი აღრიცხული არ არის, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარდგენილი საკადასტრო რუკის მიხედვით საკადასტრო რუკაზე წარმოდგენილ უძრავ ნივთებზე უფლებრივი მდგომარეობით საკუთრების უფლება თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებული არ არის, საქმეში წარმოდგენილია შპს «...» მიერ განხორციელებული მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი და ორთოფოტო. საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისში, ... '178-ში, '1...-189.00 კვ.მ., '1...-256.00 კვ.მ., და '1...-319.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებულია ა. ნ-იანის საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში არსებულ ქალაქ თბილისის მერიის ადმინისტრაციის 2009 წლის 4 ივნისის '... წერილზე, რომლითაც ა. ნ-იანს ეცნობა, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2009 წლის 13 აპრილს განხილულ იქნა 2009 წლის 31 მარტის ('...') განცხადება და მის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 13 აპრილის სხდომის '... ოქმის ამონაწერი, რომლიდანაც ირკვევა, რომ ა. ნ-იანის განცხადება კომისიის მიერ განხილულ იქნა სხდომაზე რიგით 47-ე საკითხად და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ იმ მოტივით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა და სარგებლობა.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არის დასაბუთებული სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნება და აღნიშნავს, რომ «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონში 23.10.08წ. კანონით შეტანილი ცვლილების შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა, ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დანიტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

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

ზემოაღნიშნული კანონის შინაარსი ცხადყოფს, რომ კანონის რეგულაცია შეეხება ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

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

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

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს. იმისათვის, რომ შემოწმდეს მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერება, სასამართლომ უნდა დაადგინოს, დაეუფლა თუ არა მოსარჩელე მიწის ნაკვეთს და ახორციელებს თუ არა მასზე ფაქტობრივ ბატონობას და მხოლოდ იმ პირობებში, თუ სასამართლო დარწმუნდება, რომ მის მიერ გამოკვლეული და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები აშკარა შეუსაბამობაშია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მითითებულ გარემოებებთან, რაც ეჭვქვეშ აყენებს სადავო აქტის კანონიერებას, სასამართლო უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიუთითოს საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოებების დამატებითი გამოკვლევისა და შესწავლის საჭიროების თაობაზე.

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

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 13 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი

### განჩინება

1ბს-588-567 (კ-10)

10 ნოემბერი, 2010 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2009 წლის 4 სექტემბერს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს სარჩელით მიმართა შ. კ-მემ მოპასუხის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებით ითხოვდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 7 აგვისტოს 124 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა მის სახელზე გაცემული 2007 წლის 18 დეკემბრის 1... საკუთრების უფლების მოწმობა.

მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მითითებდა, რომ 2007 წლის 21 დეკემბერს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მოსარჩელის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... მდებარე 0,2 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა მისი საკუთრების უფლება, რაც რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში. 2009 წლის 7 აგვისტოს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ თვითონ სცნო ბათილად მის მიერვე გაცემული 1... საკუთრების უფლების მოწმობა აღნიშნულის საფუძველად მითითებულ საოქმო გადაწყვეტილებასთან ერთად.

მოსარჩელე განმარტავდა, რომ კომისიამ 2009 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შ. კ-მის სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 18 დეკემბრის საოქმო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა შ. კ-მის განცხადება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... მდებარე 0,2 ჰა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 18 დეკემბერს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა 1... შ. კ-მისათვის აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ შ. კ-მის მიერ კომისიაში წარდგენილი არ ყოფილა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის» მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ შ. კ-მის მიერ წარდგენილი არ ყოფილა მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, სახელდობრ-საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის «ე» ქვეპუნქტში მითითებული რომელიმე დოკუმენტი. შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები არ აკმაყოფილებდა «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებს და არც საკუთრების უფლების საფასური ყოფილა გადახდილი მის მიერ, რაც მითითებული მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველია. სასამართლომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60'

მუხლზე მითითებით, აღნიშნა, რომ კომისიამ არ გაითვალისწინა კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, რომელიც აღმოიფხვრა მოწმობის გაცემის მართლზომიერების გადამოწმების დროს, მოწმობის ბათილად ცნობით, რის გამოც ჩათვალა, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მითითებული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შ. კ-მემ.

აპელანტი სააპელაციო საჩივრით ითხოვდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სასარჩელო განცხადების სრულად დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 მარტის განჩინებით შ. კ-ძის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ შ. კ-მე თავისი განცხადებით საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით, ამავე საფუძვლით 2007 წლის 18 დეკემბრის 16 საოქმო გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა მისი საკუთრების უფლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ... მდებარე 0,2 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ შ. კ-ძის სახელზე მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლად ისე იქნა აღიარებული საკუთრების უფლება, რომ მას კომისიისათვის არ ჰქონდა წარდგენილი საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საგულისხმოა, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადამოწმდა რა შ. კ-ძის სახელზე გაცემული 1... საკუთრების მოწმობის კანონიერების საკითხი, სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოირკვა, რომ იგი (შ. კ-მე) სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელსაც არ წარმოადგენდა და აღნიშნული ნაკვეთით სარგებლობდა სხვა ფიზიკური პირი – ი. კ-მე.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დაადგინა, რომ შ. კ-მეს არ გადაუხდია საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გადაამოწმა მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, 2007 წლის 18 დეკემბრის საოქმო გადაწყვეტილების (შ. კ-ძის ნაწილში) და ასევე შ. კ-ძის სახელზე გაცემული 2007 წლის 18 დეკემბრის 1... საკუთრების უფლების მოწმობის კანონშესაბამისობის საკითხი, დაადგინა, რომ შ. კ-მე არ იყო მოწმობაში მითითებული ნაკვეთის არც თვითნებურად დამკავებელი და არც მართლზომიერი მფლობელი, რის შედეგადაც ისინი ბათილად ცნო.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შ. კ-მემ.

კასატორი საკასაციო საჩივრით ითხოვდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 ნოემბრის განჩინების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

კასატორი საკასაციო საჩივარში აღნიშნავდა, რომ სასამართლომ იმსჯელა არა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე, არამედ ამ აქტით გაუქმებული აქტის კანონიერებაზე, მაშინ როდესაც აღნიშნული აქტი დავის საგანს არ წარმოადგენს. კასატორის მოსაზრებით, მოპასუხეს არ ჰქონდა უფლება ემსჯელა მისი მარწმუნებლისათვის საკუთრების უფლების ბათილობაზე, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის თანახმად, მას უნდა ეხელმძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის 1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით» და «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონით, ვინაიდან ამავე აქტების მე-4 მუხლის 1-ელ ნაწილში და მე-11 მუხლის პირველ ნაწილში ამის შესახებ პირდაპირაა მითითებული, ანუ საკუთრების უფლების აღიარების კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-8 თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით და ზემოხსენებული აქტებით. კასატორის მოსაზრებით, საკუთრების უფლების ხელყოფა სასამართლოსთვის მიმართვის გარეშე დაუშვებელია.

#### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის პოზიციას სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის არასწორად განმარტების თაობაზე და თვლის, რომ არ არსებობს მითითებული მოტივით გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2007 წლის 17 დეკემბერს შ. კ-მემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და როგორც მართლზომიერმა მფლობელმა, მოითხოვა ხელვაჩაურში, სოფ. ... მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შ. კ-მემ განცხადებას დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. საქმის მასალებში წარმოდგენილია ასევე 2008 წლის 19 აგვისტოს მეზობლების ნოტარიულად დადასტურებული განცხადებები იმის შესახებ, რომ შ. კ-მე 1992 წლიდან იჯარის (სარგებლობის) წესით ამუშავებს 2000 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (არასასოფლო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, სოფ. ... 2007 წლის 18 დეკემბრის '16 ოქმის თანახმად, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება შ. კ-მის მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში დაკავებულ 0,23ა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. 2007 წლის 18 დეკემბერს გაიცა საკუთრების უფლების '1... მოწმობა. 2007 წლის 28 დეკემბერს შ. კ-მის სახელზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 7 აგვისტოს '124 ოქმით ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 18 დეკემბერს '16 საოქმო გადაწყვეტილება შ. კ-მის ნაწილში და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების '1... მოწმობა.

საქმეში წარმოდგენილი სადავო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 7 აგვისტოს '124 საოქმო გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ შ. კ-მის საკუთრების უფლებით აღიარებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა განმცხადებლის მიერ მართლ-ზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ასევე წარმოების მიმდინარეობისას გამოვლინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სახლობს მოქალაქე ი. კ-მის ოჯახი და უშუალოდ ისინი ამუშავებენ დასახელებულ ნაკვეთს.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის (კასატორის) მოთხოვნა მიწის ნაკვეთის საკუთრების აღიარების თაობაზე უკავშირდებოდა შ. კ-მის მიერ მიწის მართლზომიერად დაკავების ფაქტს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზემოაღნიშნული კანონის, კომისიისათვის მიმართვის პერიოდისათვის მოქმედი რედაქციის, მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა 1999 წლის 1 იანვრამდე.

ზემოაღნიშნული კანონის დღეს მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის «ა» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის '1525 ბრძანებულებით დამტკიცებული «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი» განსაზღვრავს იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალს, რომელიც საჭიროა მიწის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დასადაგენად. აღნიშნული დებულების მე-2 მუხლის «გ» ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტებს მიეკუთვნება – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზადის წიგნაკი, «საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ» საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის '148 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული

მიწის განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე, აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ამდენად, შ. კ-ძის მიერ საკუთრების აღიარების კომისიისათვის მიმართვისა და ასევე დღეს მოქმედი კანონმდებლობით, მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივი საფუძველით არის დაუფლებული ნივთს და ამასთან, იგი ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას ახორციელებს ასევე სამართლებრივი საფუძველით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები კანონის ზემოაღნიშნულ ჩამონათვალში ვერ ხვდება, რის გამოც შ. კ-ძის საკუთრების უფლების აღიარება მითითებული სამართლებრივი საფუძველით ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რაც მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, ანიჭებს უფლებამოსილებას, ბათილად სცნოს მის მიერ გამოცემული უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ მოპასუხეს სადავო აქტის ბათილად ცნობის უფლება არ ჰქონდა. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ სადავო სამართალურთიერთობაში ადგილი აქვს არა სახელმწიფოს მხრიდან საკუთრების უფლებაში ჩარევას, არამედ, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე მინიჭებული საკუთრების უფლების კანონიერების შემოწმებას, რომლის სათანადო კომპეტენცია მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე გააჩნიათ როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ასევე, სასამართლოს. ხოლო, ამგვარი შემოწმების პირობებში აქტის უკანონობის დადგენისას გამოიყენება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის IV-VII ნაწილები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლებით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმის განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო აქტებს, არ დაურღვევია საპროცესო კანონმდებლობა, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შ. კ-ძის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 12 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.