

## მინის ღაჰაჰი

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: <http://www.supremecourt.ge/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
**ადმინისტრაციულ საქმეებზე**

2026, № 1

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

2026, № 1

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

2026, № 1

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

2026, № 1

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი  
**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი  
**მარიკა მაღალაშვილი**

**რედაქციის მისამართი:**

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; [www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)

## საკიეპელი

### 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლები .....	4
მიწაზე და მასზე დამაგრებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და საჯარო რეესტრის ადმინისტრაციული აქტების კანონიერება .....	23
მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადანყვეტილების კანონიერება .....	49
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე აქტების კანონიერება .....	91
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება .....	110
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადანყვეტილების კანონიერება .....	130

### 2. მიწის რეგისტრაციის კანონიერება

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი .....	155
მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ არასაცხოვრებელ ფართზე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბრძანების კანონიერება .....	169

# 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

## თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი

### გადანყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1118(2კ-22)

3 ივლისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ  
შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
გ. მაკარიძე

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 20 ივნისს ც. თ-ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 სხდომის ოქმში ასახული გადაწყვეტილების (თბილისში, ...ის ტერიტორიაზე, ...ის ...აში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე) და საკუთრების მონაბობის ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 ივნისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაბმული იქნა თ. ჩ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ც. თ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

ალიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 სხდომის ოქმში ასახული გადაწყვეტილება თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების მოწმობა და მოპასუხეს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ყოველმხრივ გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 გადაწყვეტილება თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე (პუნქტი 4.6). სასამართლოს მსჯელობით, მითითებული გადაწყვეტილების საფუძვლად წარმოებული ადმინისტრაციული საქმის მასალებით არ ირკვევა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას რამდენად ჰქონდა სათანადო საფუძველი, დაედგინა, რომ მიწის ნაკვეთზე თ. ჩ-ის უფლების აღიარება არ ეწინააღმდეგებოდა ამ ნაკვეთზე სხვა პირის უფლებას. მიუთითა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად ვერ იქნება მიჩნეული კერძო პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ და „გ“ პუნქტები), მართლზომიერი მფლობელობისა და მისგან გამომდინარე უფლების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება კი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას განეკუთვნება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და მესამე პირის – თ. ჩ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და თ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივრები. უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ დოკუმენტებზე, რომლის თანახმად, სადავო გადაწყვეტილების საფუძველზე თ. ჩ-ის საკუთრებად დარეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე №... საკადასტრო კოდის 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ბ. ნ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია ამხანაგობა თბილისის ...ის კოლექტიური მებაღეობის გამგეობის 1990 წლის 27 სექტემბრის №21 მებაღის წიგნაკის საფუძველზე (მებაღის წიგნაკი №21 – ტომი II. ს.ფ. 289-293, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 მარტის №... წერილი – ტომი I. ს.ფ. 239-240, საკადასტრო რუკა – ტომი II. ს.ფ. 207). აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია, სადავო მიწის ნაკვეთი ხომ არ იყო უკვე გამოყოფილი სხვა პირის (პირების) მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში. სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ არ იყო გამოკვლეული და დადგენილი სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული მიტოვებული საცხოვრებელი სახლის ნანგრევები როდის შეიძლება ყოფილიყო აშენებული და ვის მიერ. სასამართლოს მსჯელობით, აღნიშნული მოკვლევა ადმინისტრაციულ ორგანოს მისცემდა შესაძლებლობას დაედგინა ვინ ახორციელებდა მფლობელობას სადავო მიწის ნაკვეთზე და რა სტატუსით.

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეზე მოწმის სახით გამოკითხული პირების განმარტებების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თ. ჩ-ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტის და მისგან გამომდინარე უფლების დადგენამდე უნდა იქნეს გამოკვლეული აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ც. თ-ის უფლების არსებობის ფაქტი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მხოლოდ ამ გამოკვლევის შედეგებიდან გამომდინარე შემდგომ უნდა იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება თ. ჩ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და თ. ჩ-ის მიერ. კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ც. თ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარე-

ბის კომისიის წარმომადგენელი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას, მიუთითებს დავის ფაქტობრივ გარემოებებზე და არსებითად სადავო გარემოებად მიიჩნევს, წარმომადგენდა თუ არა თ. ჩ-ის მიერ კანონის დანაწესის შესაბამისად წარდგენილი დოკუმენტები თვითკმარ საფუძველს, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა თ. ჩ-ის მხრიდან სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. აღნიშნული გარემოების დასადასტურებლად, ზემოხსენებული ნორმების დანაწესის შესაბამისად მითითებული დოკუმენტები, თ. ჩ-ის მიერ სათანადო წესით იქნა წარდგენილი კომისიაზე. მიიჩნევს, რომ კომისიის მიერ, კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები, თ. ჩ-ის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით, 2005 წლის ორთოფოტოებით (აეროფოტოგადაღება) დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი (ქ. თბილისი, ...ი 2-ის ტერიტორია) შემოღობილია და მასზე განთავსებულია შენობა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

კასატორის მსჯელობით, ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი დოკუმენტების მიხედვით, სადავო გადაწყვეტილების საფუძველზე თ. ჩ-ის საკუთრებად დარეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე №... საკადასტრო კოდის 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ბ. ნ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია ამხანაგობა თბილისის ...ის კოლექტიური მებაღეობის გამგეობის 1990 წლის 27 სექტემბრის №21 მებაღეობის წიგნაკის საფუძველზე, ცალსახად ვერ ადასტურებს ც. თ-ის მოსაზრება მასზე, რომ სადავო გადაწყვეტილებით თ. ჩ-ისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი წარმომადგენდა საბაღე მიწის ნაკვეთს, რომელიც შესაბამის მებაღეობის წევრზე განაწილდა. წარმომადგენელი არ იზიარებს სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ თ. ჩ-ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტისა და მისგან გამომდინარე უფლების დადგენამდე გამოკვლევულ უნდა იქნეს სადავო მიწის ნაკვეთზე ც. თ-ის (როგორც მებაღის წიგნაკის მფლობელის) უფლების არსებობის ფაქტი. ასევე არ იზიარებს იმ მსჯელობას, რომ საკითხის გადაწყვეტაზე კომპეტენტური საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, დაინტერესებული პირის გან-

ცხადების განხილვის გზით და მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება კომისიის მიერ. მითითებული მსჯელობის საპირწონედ, კასატორი საქმეში წარმოდგენილი მასალებით უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ც. თ-ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, ხოლო ც. თ-ის მიერ, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კასატორი მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ აღიარების წესზე და სამართლებრივი ნორმის ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ მებალის წიგნაკი წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტს. აპელირებს საქმეში წარმოდგენილ 1980 წელს გაცემულ №22 მებალის წიგნაკზე, რომლითაც დადგენილად მიიჩნევს, რომ ც. თ-ე მიღებულია ამხანაგობის წევრად 1987 წლის 15 თებერვალს (ოქმი №3), რომელსაც გადაეცა ბალის ნაკვეთი, ფართით 600 კვ.მ. საყურადღებოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მებალის წიგნაკში შეტანილია არასრულყოფილი მონაცემები, კერძოდ, არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები, რომლის მიხედვითაც დადასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, (მდებარე – ქ. თბილისი, ... ..ის ტერიტორია, ...ის ...ა 2), წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მებალის წიგნაკში მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტიურს. ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ არ ყოფილა წარდგენილი მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა ც. თ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლების, მფლობელობისა და მფლობელობის უწყვეტად გაგრძელების ფაქტი. მითითება მხოლოდ მასზე, რომ თ. ჩ-ის საკუთრებად დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირებულია ბ. ნ-ის საკუთრების უფლება მებალის წიგნაკის საფუძველზე და აღნიშნულის საფუძველით, სადავო მიწის ნაკვეთზე შესაძლებელია იკვეთებოდეს ც. თ-ის უფლების არსებობის ფაქტი, კასატორს დაუსაბუთებლად და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულად მიაჩნია.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციით (მუხლი 19) დაცულ საკუთრების უფლებაზე და ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული – კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 საოქმო გადაწყვეტილება თავისი

არსით წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. წარმომადგენლის მსჯელობით, ვინაიდან, თ. ჩ-მა უშუალოდ გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე განახორციელა სხვადასხვა სახის იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, საქმის განმხილველ სასამართლოს უნდა ემსჯელა სადავო საკითხზე კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო საჩივრის ავტორი ითხოვს ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

კასატორი – თ. ჩ-ი არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების გადაწყვეტილებებს, მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-3, მე-5 მუხლებზე, სადავო პერიოდში მოქმედ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ საკუთრების უფლების აღიარების წესზე და განმარტავს, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით წარუდგინა შესაბამისი დოკუმენტები და მასზე მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით იქნა მიღებული გადაწყვეტილება რომლითაც საკუთრებაში გადაეცა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მისამართზე: ...ი 20-ს ...ა, საკადასტრო კოდით №... (06.03.2014წ. ოქმი №389 და 10.07.2014 წლის №406 ოქმი). კასატორი მიიჩნევს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა წარდგენილ მტკიცებულებებს, იმ პირობებში როდესაც კანონიერი ნდობა ჰქონდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, რომელიც წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობის გარეშე დატოვა თ. ჩ-ის მხრიდან კანონიერი ნდობის საკითხი და არასწორი შეფასება მისცა წარდგენილ მტკიცებულებებს. ამდენად, საჩივრის ავტორი ითხოვს ახალი გადაწყვეტილებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 5 ოქტომბრის და 2022 წლის 11 ნოემბრის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და თ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და თ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები. ამავე განჩინებით დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე საქმის განხილვა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და თ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები). ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადაწყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის გამოყენებისა და განმარტების კუთხით წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რამაც შექმნა საკასაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2013 წლის 28 ნოემბერს თ. ჩ-მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბი-

ლისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებაში მიეთითა, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი 2005 წლიდან დაიკავა თვითნებურად, შემოღობა და ამავე წელს ააშენა სახლი. განცხადებასთან ერთად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტომასალა და მონემების – გ. ფ-ის, ო. შ-ისა და პ. წ-ის, როგორც თ. ჩ-ის მეზობლების მიერ სანოტარო წესით დამონმებული ხელმოწერებით დადასტურებული განცხადება, რომლის მიხედვით, თ. ჩ-ი 2005 წლიდან სარგებლობდა ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 თებერვლის №385 სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით თ. ჩ-ის 2013 წლის 28 ნოემბრის განცხადების განხილვა გადაიდო იმ საფუძვლით, რომ წარსადგენი იყო მეზობლის ო. შ-ის ნოტარიულად დამონმებული თანხმობა, ამასთან, არსებობდა მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების საჭიროება.

დადგენილია, რომ თ. ჩ-მა 2014 წლის 25 თებერვალს კომისიას წარუდგინა ო. შ-ის განცხადება, რომლითაც ო. შ-ი ადასტურებდა, რომ თ. ჩ-ი 2005 წლიდან სარგებლობდა ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. აღნიშნულ განცხადებაზე განმცხადებლის ხელმოწერის სინამდვილე დადასტურებულია სანოტარო წესით.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის 2014 წლის 4 მარტს წარდგენილი მოხსენებითი ბარათის თანახმად, განხორციელდა ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება, რომლითაც დადგინდა, რომ მიწა იყო შემოღობილი მავთულბადით, მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა თ. ჩ-ი, უძრავ ნივთში შეყვანილი იყო ელექტროენერგია და წყალი და ოჯახი ეწეოდა საოჯახო მეურნეობას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 საოქმო გადაწყვეტილებით, თ. ჩ-

ის მიერ აღიარებამოთხოვნილ ქალაქ თბილისში, ... 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია – სასყიდლიანი და მასზე საკუთრების უფლება უღიარდა თ. რ-ს.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 23 მაისს გაიცა საკუთრების №9575 მონომბა. კომისიის 2014 წლი 10 ივლისის №406 საოქმო გადაწყვეტილებით თ. რ-ის 2014 წლის 30 ივნისის №14/8193 განცხადების საფუძველზე, დაკორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით შეიცვალა კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 საოქმო გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 იანვრის №420 საოქმო გადაწყვეტილებით, თ. რ-ის №14/459 განცხადების საფუძველზე დაკორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეიცვალა კიდევ ერთხელ ახალი დაკორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით. კომისიის 2014 წლის 23 მაისის №9575 საკუთრების მონომბის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე თ. რ-ის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 10 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით.

განსახილველ საქმეში სადავო საკითხს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 საოქმო გადაწყვეტილების კანონიერება წარმოადგენს. შესაბამისად, შეფასების საგანს წარმოადგენს მესამე პირის (16.2) სტატუსით მყოფი თ. რ-ის (კასატორი) მიერ, ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი მტკიცებულებები იძლეოდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

საკითხზე მსჯელობის მიზნით პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), რომელმაც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით დაადგინა კერძო პირების მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობა და მისი რეალიზების ძირითადი პირობები. მითითებული კანონის მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული

ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მინის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მინის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მინის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მინის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მინის ფონდის ათვისებას, მინის ბაზრისა და მინის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მინის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება (სუს 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილება). კანონი არეგულირებს სპეციფიკურ სამართალურთიერთობას. განსახილველი შემთხვევისთვის რელევანტურია აღინიშნოს, რომ მოცემული კანონი დაინტერესებული პირისთვის ქმნის მოლოდინს ისეთ მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობაზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაა, თუმცა მას ფაქტობრივად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონმა ასეთი პრივილეგია გაითვალისწინა ექსპლიციტურად იმ პირების მიმართ, რომელთაც არ გააჩნიათ მინის ნაკვეთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, მაგრამ ფაქტობრივად

ნლების განმავლობაში მინიმუმ კანონის ამოქმედებიდან (2007 წელი) – უფლების რეალიზაციის მომენტამდე აქვთ ფაქტობრივი კავშირი მინის ნაკვეთთან. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვის ალტერნატიულ მექანიზმს (მსგავს საკითხზე იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სპს „გრიმა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, №2/3/522,553; II, 60-63;), სამართლებრივ საფუძველს, რომელიც სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირებს ფაქტობრივ გარემოებას – პირის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მიმართ არსებულ ფაქტობრივ, ინდივიდუალურ, განსაკუთრებულ კავშირს, დროის განგრძობად მონაკვეთში. მეტი სიცხადისთვის, საკასაციო პალატა მიუთითებს აღნიშნულ კანონში გამოყენებულ ტერმინებზე, კერძოდ, მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინად მიიჩნევა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მინის 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 მინა. ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მინად მიიჩნევა ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინისა.

რაც შეეხება დაინტერესებული პირის განსაზღვრებას, კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტით კანონმდებელმა განმარტა, რომ დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან

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

განსახილველი დავისთვის მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლზე, რომლის პირველ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის

ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. მუხლის მეორე პუნქტით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ დადგენილი 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 აღიარების კომისია კოლექტიური უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებას წარმოშობს პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში, საკითხზე მსჯელობის მიზნით, საკასაციო პალატა დეტალურად მიუთითებს შემხებლობაში არსებულ მტკიცებულებებს, კერძოდ მესამე პირის (16.2) თ. ჩ-ის მიერ, ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ მტკიცებულებებზე და კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, შეაფასებს აღნიშნული მტკიცებულებები რამდენად წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს ც. თ-ის მიერ ყურადღება გამახვილებულ მტკიცებულებაზე – №22 მებალის წიგნაკზე რომელიც, მისივე განმარტებით, შესაძლებელია მიჩნეული იქნეს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი. მითითებული დოკუმენტების შეფასებით დადგინდება სადავო პერიოდში მოქმედი სამართლებრივი რეჟიმის პირობებში, რამდენად ლეგიტიმური იყო ც. თ-ის მოთხოვნა თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების გაუქმების თაობაზე.

საქმის მასალებით საკასაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2013 წლის 28 ნოემბერს თ. ჩ-მა განცხადებით მიმართა აღიარების კომისიას თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებაში მიეთითა, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაიკავა 2005 წლიდან, შემოღობა და ამავდროულად ააშენა სახლი. განცხადებასთან ერთად კომისიას წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტომასალა და მოწმეების – გ. ფ-ის, ო. შ-ისა და პ. ნ-ის, როგორც თ. ჩ-ის მეზობლების მიერ სანოტარო წესით დამონებული ხელმოწერებით

დადასტურებული განცხადება, რომლის თანახმად, თ. ჩ-ი 2005 წლიდან სარგებლობდა ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთით. დადგენილია, რომ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე ადმინისტრაციულ ორგანოში დაინყო ადმინისტრაციული წარმოება. კომისიის 2014 წლის 6 თებერვლის №385 სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, თ. ჩ-ის 2013 წლის 28 ნოემბრის განცხადების განხილვა გადაიდო იმ საფუძველით, რომ წარსადგენი იყო მეზობლის ო. შ-ის ნოტარიულად დამონმებული თანხმობა, ამასთან მიეთითა, რომ არსებობდა მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების საჭიროება. დადგენილია, რომ 2014 წლის 25 თებერვალს თ. ჩ-ის მიერ კომისიას წარედგინა ო. შ-ის განცხადება, რომლითაც დაადასტურა ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თ. ჩ-ის მიერ 2005 წლიდან სარგებლობის ფაქტი, ხოლო განცხადებაზე განმცხადებლის ხელმოწერის ნამდვილობა დადასტურებული იქნა მოთხოვნისამებრ სანოტარო წესით. რაც შეეხება კომისიისთვის 2014 წლის 4 მარტს წარდგენილ მოხსენებით ბარათს აღნიშნულით განხორციელდა ქალაქ თბილისში, ...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება და დადგინდა, რომ მიწა იყო შემოღობილი მავთულბადით, მასზე არსებულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობდა თ. ჩ-ი, უძრავ ნივთში შეყვანილი იყო ელექტრო ენერჯია და წყალი და ოჯახი ენეოდა საოჯახო მეურნეობას.

საკასაციო საჩივრის ავტორთა მსჯელობის გაზიარებით, საკასაციო პალატა ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან დათვალიერებამდე ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. იმ პირობებში, როდესაც თ. ჩ-ის მიერ, აღიარების კომისიაში განცხადებასთან ერთად წარდგენილი იქნა სადავო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ყველა მტკიცებულება, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტომასალა, მონმეების მიერ სანოტარო წესით დამონმებული განცხადება, ჩატარდა ადგილზე დათვალიერება, კანონი მიზნებიდან გამომდინარე ცალსახად მართებულია ადმინისტრაციული ორგანოს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 სხდომის ოქმში ასახული გადაწყვეტილება თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და კომისიის 2014 წლის 23 მაისის №9575 საკუთრების მონშობა.

რაც შეეხება ც. თ-ის მიერ საქმეში წარმოდგენილ №22 მებალის ნიგნაკს, მხარე მიუთითებს, რომ სადავო გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული თბილისში, ... 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მას გადაეცა, როგორც ...ის კოლექტივის მიერ შექმნილი მებალეობის ნევრს. მისივე მითითებით, 1987 წელს მიწის ნაკვეთზე უკვე აშენებული იყო კაპიტალური ნაგებობა მისი და მისი ოჯახის წევრების მიერ, რაც უკანონოდ მიითვისა თ. ჩ-მა. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების მთავარ არგუმენტად მიუთითეს ის გარემოება, რომ სადავო გადაწყვეტილების საფუძველზე, თ. ჩ-ის საკუთრებად დარეგისტრირებული №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, №... საკადასტრო კოდის 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ბ. ნ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირებულია სწორედ ამხანაგობა თბილისის ...ის კოლექტიური მებალეობის გამგეობის 1990 წლის 27 სექტემბრის №21 მებალის ნიგნაკის საფუძველზე (მებალის ნიგნაკი №21, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 მარტის №... ნერილი, საკადასტრო რუკა). აღნიშნულის გათვალისწინებით ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მიიჩნიეს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია, სადავო მიწის ნაკვეთი ხომ არ იყო უკვე გამოყოფილი სხვა პირის (პირების) მართლობიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი 1980 წელს გაცემულ №22 მებალის ნიგნაკით ც. თ-ე მიღებულია ამხანაგობის ნევრად 1987 წლის 15 თებერვალს (ოქმი №3), რომელსაც გადაეცა ბალის ნაკვეთი, ფართით – 600 კვ.მ. მებალის ნიგნაკში არ არის მითითებული მონაცემები, კერძოდ, არ არის ასახული მიწის ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები, რომლის მიხედვითაც დადასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი (მდებარე – ქ. თბილისი, ...ის ტერიტორია, ...ის ... 2) წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მებალის ნიგნაკში მითითებული მიწის ნაკვეთის იდენტურს. შესაბამისად, საკუთრების უფლების გაუქმება, იმ დოკუმენტზე მითითებით, რომელიც ვერ ადასტურებს ც. თ-ის უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე, დაუსაბუთებლად არღვევს თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების არსს.

საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს

მტკიცებულებათა შესაბამისობა – განკუთვნიანდობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და დასაბუთებულად აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას. სამართლებრივი ურთიერთობა შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტის საფუძველზე. ფაქტის დადასტურებას აქვს არა მარტო საპროცესო, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობა. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სსსკ-ის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში, კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადავე განსაზღვროს, თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს თავისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მოთხოვნის მართებულობა. ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულ იქნა კანონის სრული დაცვით და ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შეესაბამება აქტების გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

რაც შეეხება კასატორის (მესამე პირი ასკ-ის 16.2) თ. ჩ-ის მიერ საკასაციო საჩივარში მითითებულ საკითხს სადავო აქტის აღმჭურველი ხასიათის თაობაზე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავოდ გამხდარი აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის მიმართ მხარეს გააჩნია კანონიერი ნდობა. კანონიერი ნდობა კი წარმოადგენს ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ინსტიტუტს. იგი იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომის და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამარ-

თლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც; კერძოდ, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ევროპული კონვენციის აღნიშნული დებულება „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“ (მორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Maurice v. France), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ (Plechanow v. Poland), No. 22279/04, 7.7.09). საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. № 1/5/489-498 განჩინება, II-2).

განსახილველ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ შეუფასებია საქმეში არსებული დოკუმენტაცია ერთობლიობაში წარმოადგენდა თუ არა ც. თ-ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 6 მარტის №389 სხდომის ოქმში ასახული გადაწყვეტილების (თბილისში, ...ის ტერიტორიაზე, ...ის ...აში მდებარე 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე) ბათილად ცნობის საკმარის მტკიცებულებებს. ქვედა ინსტანციის

სასამართლოების მიერ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევა-  
ლა საქმის გარემოებების ხელახლა გამოკვლევა, თუმცა გასაჩივრებუ-  
ლი გადაწყვეტილება არ შეიცავს სადავო ინდივიდუალური ადმინის-  
ტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქართველოს ადმინისტრაციული  
საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე ბათი-  
ლად ცნობისა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად მოპასუხისათვის  
ხელახალი განხილვის დავალების დასაბუთებას. საკასაციო პალატა აღ-  
ნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექ-  
სის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს  
მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გა-  
რემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება  
სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მა-  
ტერიალური კანონიერების შემოწმება. საქმის მასალების, ქვედა ინ-  
სტანციის სასამართლოების მსჯელობის, კასატორთა მოსაზრებების  
ურთიერთშეჯერებით საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ  
შემთხვევაში მოსარჩელე ც. თ-ის უფლების დარღვევას ადგილი არ აქვს,  
რამეთუ ვერ ადასტურებს სადავო მინის ნაკვეთზე – ქალაქ თბილისში,  
...ი 2-ის ტერიტორიაზე მდებარე 600 კვ.მ მინის ნაკვეთზე საკუთრების  
უფლების მოპოვების უკეთეს უფლებას. შესაბამისად, სახეზეა სამო-  
ქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველ-  
ზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა  
პალატის 2021 წლის 19 ოქტომბრის განჩინების გაუქმების და ახალი  
გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის  
თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს 2022 წლის 22 ნოემბერს საქართვე-  
ლოს უზენაეს სასამართლოში წარმოდგენილ თ. ჩ-ის განცხადებაზე და  
სსიპ სოციალური მომსახურების სააგენტოს 2022 წლის 17 ნოემბრის SS  
4 22 00548811 ცნობაზე, სადაც მითითებულია, რომ 2022 წლის ნოემბრის  
მდგომარეობით თ. ჩ-ი რეგისტრირებულია სახელმწიფო გასაცემლის  
მიმღებთა სააღრიცხვო ბაზაში როგორც სოციალური პაკეტის მიმღე-  
ბი, მნიშვნელოვნად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობის მქო-  
ნე პირის სტატუსით. ცნობის თანახმად, სახელმწიფო გასაცემლის ოდე-  
ნობა შეადგენს თვეში 140 (ას ორმოც) ლარს. აღნიშნულიდან გამომდი-  
ნარე განმცხადებელი ითხოვს 2022 წლის 3 ნოემბრის საკასაციო საჩი-  
ვარზე 2022 წლის 02 ნოემბერს გადახდილი (გადამხდელი ა. პ-ი) სახელ-  
მწიფო ბაჟის 300 (სამასი) ლარის უკან დაბრუნებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპრო-  
ცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ  
მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც  
იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც

ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს.

საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილების და შესაბამისად ც. თ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, ც. თ-ის სარჩელზე ი. ქ-ას მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად; ც. თ-ის (პ/ნ ...) თ. ჩ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს თ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარზე (გადამხდელი მ. ც-ი პ/ნ ...) 12.03.2021 წელს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება; თ. ჩ-ს (პ/ნ ...) უნდა დაუბრუნდეს 02.11.2022 წელს №14980085627 საგადახდო დავალებით ა. პ-ის (პ/ნ ...) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 300 (სამასი) ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და თ. ჩ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ც. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ც. თ-ის სარჩელზე ი. ქ-ას მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გა-

დახდილად;

5. ც. თ-ეს (პ/ნ ...) თ. ჩ-ის (პ/ნ ...) სასარგებლოდ დაეკისროს თ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარზე (გადამხდელი მ. ც-ი პ/ნ ...) 12.03.2021 წელს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

6. თ. ჩ-ს (პ/ნ ...) დაუბრუნდეს 02.11.2022 წელს № 14980085627 საგადახდოდ დავალებით ა. პ-ის (პ/ნ ...) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 300 (სამასი) ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის № 200122900, სახაზინო კოდი № 300773150;

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინაზე და მასზე დამაბრავებელ შენობა-ნაგებობაზე  
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და საჯარო  
რეესტრის ადმინისტრაციული აქტების კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-515(2კ-22)

11 სექტემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
გ. მაკარიძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2020 წლის 14 დეკემბერს ა. ბ-ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის მიმართ. სარჩელისა და მხარეთა დაზუსტების შემდეგ, მოპასუხედ ასევე დასახელდა ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავე-

ბულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია. დაზუსტებული სარჩელით ა. ბ-ემ მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 24 სექტემბრის №..., 2020 წლის 24 სექტემბრის №..., 2020 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (უძრავი ქონების ა. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე) გამოცემის დავალება. მოსარჩელე მხარემ ასევე მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №260 განკარგულება (...ში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე, თვითნებურად დაკავებულ 747 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე დამაგრებულ 19.83 კვ.მ საერთო ფართის შენობა-ნაგებობაზე, ასევე 758 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე და დაევალოს ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ...ში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე 758 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და 747 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (მასზე განლაგებული 19,83 კვ.მ შენობა-ნაგებობით) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 15 დეკემბრის განჩინებით ა. ბ-ის სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №260 განკარგულება, ...ში ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე 747 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მასზე განთავსებული 19.83 კვ.მ შენობა-ნაგებობით) ა. ბ-ის საკუთრებად აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში; ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი აქტის გამოცემა, ...ში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე 747 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული 19.83 კვ.მ შენობა-ნაგებობის ა. ბ-ის საკუთრებად აღიარების თაობაზე; ...ში, ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე 758 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს 2020 წლის 24 სექტემბრის №..., 2020 წლის 24 სექტემბრის №... და 2020 წლის 6 ნოემბრის №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეებს შორის ძირითად სადავო გარემოებას წარმოადგენს ...ში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ა. ბ-ის უფლების დამდგენი საბუთის არსებობა; ა. ბ-ის მიერ, 747 კვ.მ მიწის ნაკვეთში საცხოვრებელი სახლის აშენების პერიოდი და ასევე ...ში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ინფრასტრუქტურული მშენებლობების დაგეგმვის ფაქტი.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, 21-ე მუხლებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტზე და მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გადანყვეტილების მიღებით, კომისიამ ნაწილობრივ დაარღვია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრული ვალდებულება გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმედარების საფუძველზე. კერძოდ, დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ბ-ეს სახლი აშენებული ჰქონდა 2000 – 2005 წლებში. შესაბამისად, მცდარი იყო მოსაზრება მასზე, რომ ა. ბ-ემ საცხოვრებელი სახლი ააშენა კანონის ამოქმედების შემდეგ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია მითითება ინფრასტრუქტურულ სამუშაოებზე, ვინაიდან საქმის მასალებით ინფრასტრუქტურული სამუშაოების დაგეგმვა დადგენილად ვერ იქნა მიჩნეული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ 747 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე მიღებული გადანყვეტილება შეიცავდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრულ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს, ვინაიდან დარღვეული იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების წესი. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე და კანონის ზემოაღნიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით, მიზანშეწონილად მიიჩნია ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №260 განკარგულების ბათილად ცნობა, ა. ბ-ისათვის ...ში ...ის ქ. №...-ში მდებარე, თვითნებურად დაკავებული

747 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე დამაგრებულ 19.83 კვ.მ. (საერთო ფართი) შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და კომისიას დაავალა გადანყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადანყვეტილების) გამოცემა.

რაც შეეხება მოთხოვნას – 758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნაწილში მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა მართებულად, ვინაიდან საქმის მასალებით დადგენილი იყო, რომ 747 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელზეც საცხოვრებელი სახლი არის განლაგებული და 758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ერთმანეთისაგან გამიჯნულია გზით. სასამართლომ განმარტა, რომ შესაძლოა, აღნიშნული ორი ნაკვეთი ადრე ერთიანი მიწის ნაკვეთი იყო, თუმცა საქმის განხილვის ეტაპისათვის მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა ნაკვეთებია და ერთმანეთის მიმდებარეს არ წარმოადგენს. აღნიშნულის საფუძველით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ ნაკვეთს ინდივიდუალურად მოეთხოვება აკმაყოფილებდეს საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ ყველა პირობას. კერძოდ, მიწის ნაკვეთს ა. ბ-ე უნდა ფლობდეს თვითნებურად; მასზე განთავსებული უნდა იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული); ან უნდა იყოს ა. ბ-ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. საქმის მასალებით კი სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი არც მომიჯნავე ნაკვეთს არ წარმოადგენდა და მასზე არც საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) არ იდგა. შესაბამისად, აღნიშნული მოცემულობა ვერ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ა. ბ-ის და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ა. ბ-ისა და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრები. უც-

ვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გაკეთებული შემაჯამებელი დასკვნა არსებითად სწორია. მიიჩნია, რომ ცალკეულ საკითხებთან დაკავშირებით რაიონული სასამართლოს შეფასებები არ გამომდინარეობს საქმის მასალებიდან, თუმცა პროცესის ეკონომიურობისა და შემჭიდროებულ ვადებში მხარეთა მიერ საკუთარი მატერიალური უფლებების რეალიზების მიზნით მიზანშეწონილად არ მიიჩნია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად რაიონულ სასამართლოში დაბრუნება ან სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე არსებითი გადაწყვეტილების მიღება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-3, მე-4, მე-9 მუხლებზე და განმარტა, რომ მოსარჩელის მიმართ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ძირითადი საფუძველი გახდა საცხოვრებელი სახლის აშენების პერიოდი.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ა. ბ-ის მიერ, აღნიშნული მინის ნაკვეთის ფაქტობრივი ბატონობის და აშენებული საცხოვრებელი სახლის განთავსების ფაქტი, კომისიის მხრიდან ეჭვქვეშ არ დამდგარა, შესაბამისად ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულ ნაწილში სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს ის მსჯელობა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საკითხის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე ყურადღება გამახვილდა იმ გარემოებაზე, რომ ა. ბ-ის პოზიცია, შენობა-ნაგებობის კანონის ამოქმედებამდე აშენების თაობაზე, დადასტურდა მონმეთა ჩვენებებით, რისი გამაბათილებელი მტკიცებულება ან/და ექსპერტიზის დასკვნაც სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან წარდგენილი არ ყოფილა.

სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობით, განცხადების ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სადავო საკითხი გამოიკვლიოს ყოველმხრივ, მტკიცებულებების სათანადო შეფასების საფუძველზე, მათ შორის საქმის გარემოებების ადგილზე შესწავლის გზით, დაინტერესებული მხარეების, მონმეთებისა და ექსპერტიზის დასკვნების (საჭიროების შემთხვევაში) გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნე-

ლობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებებზე დაყრდნობით. გამოიკვლიოს და შეისწავლოს მინის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების, მასზე ფაქტობრივი მფლობელობის განხორციელების ფაქტი და უტყუარ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით განსაზღვროს მინის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორცაა ამ მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ამ კანონის პირველი, მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედებამდე (2007 წლის 20 სექტემბერი) არსებობის ფაქტი.

რაც შეეხება ა. ბ-ის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე, პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4<sup>1</sup> მუხლი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), ამავე პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონუმბის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი, „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლი და საქმის მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და ასევე კანონიერ ძალაში შესული ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილების მხედველობაში მიღებით, უდავოდ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ა. ბ-ის საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სარეგისტრაციოდ წარდგენილ, ..., ...ის ქ. №...-ში მდებარე მინის ნაკვეთებზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არ გააჩნდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრმა №... სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მიიღო გადაწყვეტილება და 747 კვ.მ. მინის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასაწყვეტად ა. ბ-ის განცხადება გადაუგზავნა აღიარების კომისიას, ხოლო №... (23.06.2020) სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი მინის ნაკვეთი (ფართი 758 კვ.მ) არ მიიჩნია აღიარების კომისიის კომპეტენციას დაქვემდებარებულად, იხელმძღვანელა „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაცი-

ის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტით (სააგენტო კომისიას შუამდგომლობით არ მიმართავს, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული/მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მინის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად) და უარი თქვა მის რეგისტრაციაზე.

სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობით მართალია, ა. ბ-ემ მოითხოვა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... და №... ბათილად ცნობა ჯერ ადმინისტრაციულ ორგანოში (2020 წლის 06 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა), შემდეგ კი სასამართლოში, თუმცა სარჩელის და სააპელაციო საჩივრის შინაარსის გათვალისწინებით, რეალურად ა. ბ-ის ინტერესი შეეხებოდა №... (758 კვ.მ) და №... (747 კვ.მ. მინის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით) სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილ უძრავ ქონებებზე უფლების რეგისტრაციას, 326 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე კი, რომელიც ფარავს გზის მონაკვეთს (№... სარეგისტრაციო წარმოება), საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ინტერესი მოსარჩელეს საქმის წარმოების არცერთ ეტაპზე არ ჰქონია. მოსარჩელე, მართალია, ირიბად, თუმცა წარმოდგენილ სარჩელში მიუთითებდა კიდევ, რომ სადავოდ ხდიდა №... სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მიღებული მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილებებს, მოითხოვდა რა ამ გადაწყვეტილებით დადგენილი საკითხების სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებასთან შესაბამისობაში ხელახლა განხილვას.

პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ დავაზე მოსარჩელის უმთავრესი იურიდიული ინტერესი, სწორედ იმაში მდგომარეობდა, რომ მიუხედავად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ორი სხვადასხვა აზომვითი ნახაზის და თუნდაც ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად მინის ნაკვეთების რეგისტრაციისა, სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთები განხილულიყო როგორც ერთი სამართლებრივი სტატუსის მქონე უძრავი ქონება.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესით, საჯარო რეესტრმა ფორმალურად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, როცა უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე უარი თქვა უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე, თუმ-

ცა სწორედ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რაზეც ა. ბ-ე ამყარებდა თავის მოთხოვნას, რომ იგი ..., ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა როგორც ერთ მთლიან უძრავ ქონებას და საავტომობილო გზამ, აღნიშნული ნაკვეთი ორად გაყო მისგან დამოუკიდებლად, პალატამ ვერ გაიზიარა მარეგისტრირებული ორგანოს აღნიშნული მიდგომა და მიიჩნია, რომ არსებობდა მთლიანობაში, როგორც №... (23.06.2020), ისე №... (23.06.2020) სარეგისტრაციო განაცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე, როგორც ერთი სამართლებრივი სტატუსის მქონე უძრავ ქონებაზე ა. ბ-ის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის უფლებამოსილი ორგანოსთვის გადაგზავნის საფუძველი. თუმცა, საქმის განხილვის ამ ეტაპზე, სწრაფი და ეფექტური მართლმსაჯულების წარმართვისა და სასამართლოს ეკონომიურობის ძირითადი პრინციპის გათვალისწინებით, პალატამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... ბათილად ცნობა.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა საქართველოს კანონმდებლობაში განხორციელებულ ცვლილებებზე და მიუთითა, რომ სასარჩილო მოთხოვნის დაკმაყოფილებულ ნაწილში ხელახლა განსახილველი საკითხი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განსჯადი გახდა და მხარეს ეძლევა საშუალება მარეგისტრირებულ ორგანოს 747 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე თვითნებურად დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტის პარალელურად მიმართოს მარეგისტრირებულ ორგანოს ხელახლა უკვე 758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზეც, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და მოსთხოვოს ადმინისტრაციულ ორგანოს უძრავი ქონებებზე უფლების აღიარების საკითხი განიხილოს სწორედ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რაც მის რეალურ ინტერესს წარმოადგენს (მიწის ნაკვეთების მიმართ ერთი და იგივე სამართლებრივი სტატუსის გავრცელება). საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ კი განაცხადების განხილვისას უნდა გამოარკვიოს რას მოითხოვს განმცხადებელი, რა არის მისი რეალური იურიდიული ინტერესი, რაზე ამყარებს იგი თავის მოთხოვნას, შეაჯეროს მხარის მიერ მითითებული გარემოებები არსებულ ფაქტებთან და მხოლოდ ამის შემდეგ მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ა. ბ-ემ და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. ა. ბ-ემ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს განჩინება გაასაჩივრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მოითხოვა სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფარგლებში მოითხოვა ა. ბ-ეს სრულად ეთქვას უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

კასატორი ა. ბ-ე განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაცია გაუქმდა სხვადასხვა სუბიექტური მიზეზების გამო. მიუთითებს, რომ გასული საუკუნის 90-იანი წლების დასაწყისიდან, სოფელ ...ში ე.წ „...ში“ დაკავებული აქვს 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი სადაც აშენებული აქვს საცხოვრებელი სახლი და ასევე გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები. განმარტავს, რომ 1985 წლიდან როგორც უმიწო კომლს გამოეყოთ და დღესაც საკოლმეურნეო კომლის ჩანაწერებით ოჯახის სახელზეა აღნიშნული 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აკონკრეტებს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ერთ მთლიანს და მისგან დამოუკიდებლად, კერძოდ, გზის გაყვანის გამო მოხდა მიწის ნაკვეთის ორ ნაწილად გაყოფა. მიიჩნევს, რომ აღნიშნულის მოტივით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სასამართლოს მიწის ნაკვეთები უნდა განეხილა ერთ მთლიან მიწის ნაკვეთად და როგორც 747 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს კანონის საფუძველზე დაკავებულ ფართს, ასეთივედ უნდა იქნეს მიჩნეული 758 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც კანონის თანახმად დაკავებული ფართი.

კასატორი (მოპასუხე) ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელი არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების შეფასებას სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში, მიიჩნევს, რომ საქმის განმხილველმა სასამართლოებმა ვერ უზრუნველყვეს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე იმ გარემოების გამოკვლევა, კერძოდ, ა. ბ-ემ 747 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე როდის ააშენა საცხოვრებელი სახლი. წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები არ შეიცავს საცხოვრებელი სახლის აშენების პერიოდის შესახებ ცალსახა ინფორმაციას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ელექტრონულ ვებგვერდზე ([www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)) დაცული ელექტრონული რუკები, კასატორის მსჯელობით იძლევა იმის შესაძლებლობას კომისიამ წლების მიხედვით მოახდინოს მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, რომლის საფუძველზეც შესაძლებელია დადგინდეს სადავო მი-

ნის ნაკვეთზე კანონით განსაზღვრულ პერიოდში (2007 წლის 20 სექტემბრამდე) შენობა-ნაგებობის არსებობა/არარსებობის ფაქტი. მიუთითებს, რომ სასამართლომ სადავოდ ქცეული ფაქტი მხოლოდ მოწმეთა ჩვენების საფუძველზე დაადგინა, რაც ნაკლებ სარწმუნოდ მიაჩნია აღიარების კომისიის წარმომადგენელს. ყურადღებას ამახვილებს ა. ბ-ეის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებაზე, კერძოდ, ...ის რწმუნებულის მიერ, 2013 წლის 6 ივნისს გაცემულ ცნობაზე, რომლითაც დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2013 წლის მონაცემებით ა. ბ-ე ნამდვილად ცხოვრობდა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში და ...ში სარგებლობდა მხოლოდ 0.14 ჰა. მიწის ნაკვეთს და შენობა ნაგებობის შესახებ ინფორმაცია არ ფიქსირდება. აღნიშნულ ცნობაში მითითებული გარემოებით, ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი დადგენილად მიიჩნევს, რომ მითითებულ პერიოდამდე, მიწის ნაკვეთზე არ ყოფილა რაიმე ტიპის შენობა-ნაგებობა განთავსებული, მით უფრო საცხოვრებელი სახლი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. ბ-ეის და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 მაისის განჩინებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 92-ე მუხლის პირველი ნაწილის გათვალისწინებით, კასატორის ან გარდაცვლილი ა. ბ-ეის საპროცესო უფლებამონაცვლედ დადგინდა მისი კანონისმიერი მემკვიდრე (მეუღლე) – დ. კ-ე. ამავე განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ა. ბ-ეის საპროცესო უფლებამონაცვლის – დ. კ-ეისა და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრები, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინებაზე, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განხილვა დადგინდა მხარეთა დასრულების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე სა-

კუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ა. ბ-ეის (უფლებამონაცვლე დ. კ-ე) საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უპირველესად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2022 წლის 2 მარტის განჩინებაზე საკასაციო საჩივარი წარმოდგენილია როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხე ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, მათი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 1980-იან წლებში, ა. ბ-ე კომლის სხვა წევრებთან ერთად ცხოვრობდა ქედის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში. მისი კომლი შედგებოდა თ. ბ-ეის, მ. ბ-ეის, ა. ბ-ეის, ი. ბ-ეის, მ. ბ-ეის, არ. ბ-ეის და დ. ბ-ეისაგან. ქედის სადაბო საბჭოს აღმასკომის 1985 წლის 25 ნოემბრის №94 გადაწყვეტილებით ა. ბ-ე ძირითადი კომლს ცალკე გამოეყო უმიწო კომლად.

საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, 1996-2000 წლებში ა. ბ-ეის კომლს აწერია 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მისამართად მითითებულია: ქედის რაიონი, სოფელი ...ი.

დადგენილია, რომ ა. ბ-ემ მოამზადა აზომვითი ნახაზი, ასევე არქივიდან მიიღო ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ მის კომლს აწერია 1800 კვ.მ. აღნიშნული დოკუმენტებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა აზომვითი ნახაზზე მითითებული მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად დარეგისტრირება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2012 წლის 24 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ა. ბ-ეის განცხადება დაკმაყოფილდა და აზომვითი ნახაზზე მითითებული 1145 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მდებარე ...ში, საკადასტრო კოდით №...) დაარეგისტრირა ა. ბ-ეის საკუთრებად.

2013 წლის 19 მარტს, ა. ბ-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისს და 2012 წლის 24 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გაუქმება მოითხოვა. განცხადებაში მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთი მის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო შეცდომით. იმავე დღეს, ა. ბ-ემ, სხვა განცხადებით მოითხოვა 1407 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2012 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების

კანონიერების შემონახვის მიზნით, დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ა. ბ-ეს მიწის ნაკვეთი ეწერა სოფელ ...ში, საჯარო რეესტრში კი მის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო რეესტრმა 2013 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილებით, ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის 2012 წლის 24 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის (ს/კ...) ა. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.

ა. ბ-ემ 2014 წლის 02 აპრილს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისში წარადგინა ახალი განცხადება და ...ში მდებარე 1407 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. უფლების დამდგენ დოკუმენტად წარადგინა სარქივო ცნობები. საჯარო რეესტრის 2014 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ...ში მდებარე 1407 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №..., დარეგისტრირდა ა. ბ-ის საკუთრებად.

დადგენილია, რომ ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ...ში მდებარე 1407 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება მოითხოვა. საფუძვლად განიმარტა, რომ ა. ბ-ეს ნაკვეთი გამოეყო სოფელ ...ში და არა ...ში. ამდენად, ...ში მდებარე 1407 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) ა. ბ-ის საკუთრება დარეგისტრირებული იყო საფუძვლის გარეშე.

საჯარო რეესტრის 2014 წლის 01 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ქედის გამგეობის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და №... კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაუქმდა ა. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

დადგენილია, რომ ა. ბ-ემ სასამართლო წესით სადავო გახადა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 01 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ბ-ის კომლს სოფელ ...ის ტერიტორიაზე გამოყოფილი ჰქონდა 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუმცა მიუხედავად ამისა, საჯარო რეესტრმა 2014 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს საკუთრებად დაურეგისტრირა ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 0,14 ჰა მიწის ნაკვეთი. სასამართლომ არ გაიზიარა ა. ბ-ის მტკიცება, მასზე, რომ მის კომლზე გამოყოფილი 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ის ნაკვეთი იყო, რომელზეც საკუთრების უფლება ჰქონდა რეგისტრირებული. აღნიშნული დასაბუთებით ა. ბ-ის სარჩელი არ დააკმაყოფილა. გადაწყვეტილება გასაჩივრების შემდეგ დარჩა უცვლელი და შევიდა კანონიერ ძალაში.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილად მიიჩნიეს, რომ საქმის განხილვის მომენტისათვის ა. ბ-ეს ...ში, ...ის ქ. №...-ში დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი, რომლის შუაშიც გადის საავტომობილო გზა. დასახელებული გზის ერთ მხარეს ა. ბ-ე ფლობს 758 კვ.მ. მინის ნაკვეთს, ხოლო გზის მეორე მხარეს – 747 კვ.მ. მინის ნაკვეთს და მასზე აშენებული აქვს ხის საცხოვრებელი სახლი.

დადგენილია, რომ ა. ბ-ემ, ...ში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე მინის ნაკვეთის საკუთრებაში დარეგისტრირების მიზნით მოამზადა სამი აზომვითი ნახაზი. ერთ ნახაზზე მოცემული იყო მინის ნაკვეთი, რომელზედაც დგას საცხოვრებელი სახლი, მეორე ნახაზზე ასახულია გზის ნაწილი, ხოლო მესამე ნახაზზე – გზის მეორე მხარეს დარჩენილი მინის ნაკვეთი.

მოსარჩელემ 2020 წლის 23 ივნისს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა მინის ნაკვეთის და საცხოვრებელი სახლის რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 24 სექტემბრის №... და №... გადაწყვეტილებებით ა. ბ-ის განცხადება საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. საჯარო რეესტრმა განმარტა, რომ ა. ბ-ემ ვერ წარადგინა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 25 ოქტომბრის №... მიმართვით, ა. ბ-ის განცხადება კომპეტენციის ფარგლებში ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქედის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონულ ოფისის 2020 წლის 24 სექტემბრის №... და №... გადაწყვეტილებები ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრდა ა. ბ-ის მიერ. სააგენტოს 2020 წლის 06 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით ა. ბ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ქედის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №260 განკარგულებით ა. ბ-ის განცხადება არ დააკმაყოფილა და უარი ეთქვა ქედის მუნიციპალიტეტის, ...ის ქ. №...-ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 747.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთისა და მასზე დამაგრებული ერთ ერთეული 19.83 კვ.მ (საერთო ფართი) შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთი გადაფარვაში (ზედ-

დება) მოდის ქედის მუნიციპალიტეტის საკუთრებასი არსებულ მიწის ნაკვეთთან, რაზედაც დაგეგმილია ინფრასტრუქტურული მშენებლობები. ასევე, მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი აშენებულია კანონის ამოქმედების შემდეგ, რაც გამოორიცხავს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

ფაქტობრივი გარემოებების შეჯამების მიზნით, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში, ა. ბ-ეის სარჩელი არ დააკმაყოფილა იმ არგუმენტზე მითითებით, რომ ვერ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები მიჩნეული იქნა კანონშესაბამისად, ხოლო, აღიარების კომისიის მიმართ დაფიქსირებულ მოთხოვნაზე, სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია სადავო განკარგულების ბათილად ცნობა ა. ბ-ეისათვის...ში...ის ქ. №...-ში მდებარე, თვითნებურად დაკავებულ 747 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე დამაგრებულ 19.83 კვ.მ. (საერთო ფართი) შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და დაავალა აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა.

საკასაციო საჩივრებზე მსჯელობის ფარგლებში, უპირველესად პალატა იმსჯელებს ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარზე და ყურადღებას გაამახვილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონის მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონ-

ნის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მინის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მინის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მინის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მინის ფონდის ათვისებას, მინის ბაზრისა და მინის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მინის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება (სუს 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილება). კანონი არეგულირებს სპეციფიკურ სამართალურთიერთობას. განსახილველი შემთხვევისთვის რელევანტურია აღინიშნოს, რომ მოცემული კანონი დაინტერესებული პირისთვის ქმნის მოლოდინს ისეთ მინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობაზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაა, თუმცა მას ფაქტობრივად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონმა ასეთი პრივილეგია გაითვალისწინა ექსპლიციტურად იმ პირების მიმართ, რომელთაც არ გააჩნიათ მინის ნაკვეთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, მაგრამ ფაქტობრივად წლების განმავლობაში მინიმუმ კანონის ამოქმედებიდან (2007 წელი) – უფლების რეალიზაციის მომენტამდე აქვთ ფაქტობრივი კავშირი მინის ნაკვეთთან. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვის ალტერნატიულ მექანიზმს (მსგავს საკითხზე იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სპს „გრიშა ამორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, №2/3/522,553; II, 60-63;), სამართლებრივ საფუძველს, რომელიც სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირებს ფაქტობრივ გარემოებას – პირის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმართ არსებულ ფაქტობრივ, ინდივიდუალურ, განსაკუთრებულ კავშირს, დროის განგრძობად მონაკვეთში.

სადავო გარემოების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტს (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში - 5 ჰექტარს; 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 მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე კანონის 5' მუხლის პირველი პუნქტით კანონმდებელმა განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამა-

ვე მუხლის მესამე პუნქტის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონმის ჩვენება; ბ) მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მინის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. ამავე მუხლის 3<sup>1</sup> პუნქტის მიხედვით, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სხვა დოკუმენტაციით უტყუარად არ დგინდება, რომ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) განთავსებულია ამ კანონის ამოქმედებამდე, თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ან სააგენტო უფლებამოსილია სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში დაინტერესებულ პირს დამატებით მოსთხოვოს ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც დაადასტურებს აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ამ კანონის პირველი, მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედებამდე (2007 წლის 20 სექტემბერი) არსებობის ფაქტს.

მოცემულ შემთხვევაში აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №260 სადავოდ ქცეული განკარგულებით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ძირითადი საფუძველი გახდა საცხოვრებელი სახლის აშენების პერიოდი. საკასაციო პალატა აქვე აკონკრეტებს, რომ აღნიშნული მინის ნაკვეთის ა. ბ-ის მიერ ფაქტობრივი ბატონობის და აშენებული საცხოვრებელი სახლის განთავსების ფაქტი კომისიის მხრიდან ეჭვქვეშ არ დამდგარა. საკასაციო პალატა აღნიშნულ ნაწილში ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების იმ მსჯელობას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საკითხის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. განცხადების ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სადავო საკითხი გამოიკვლიოს ყოველმხრივ, მტკიცებულებების სათანადო შეფასების საფუძველზე, მათ შორის საქმის გარემოებების ადგილზე შესწავლის გზით, დაინტერესებული მხარეების, მონმეებისა და ექსპერტიზის დასკვნების (საჭიროების შემთხვევაში) გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება

მიიღოს ამ გარემოებებზე დაყრდნობით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საკითხის ხელახალი განხილვისას კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე ა. ბ-ის განცხადების შემონმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადანყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო აქვე დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. განსახილველ შემთხვევაში ცალსახაა, რომ სადავო აქტში მითითებული გარემოებები არ არის დასაბუთებული, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის ზეპირსიტყვიერი განმარტება მტკიცებულებების გარეშე დაუსაბუთებელია და საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებთან ერთად, მსჯელობას არ ქმნის სარწმუნოდ. საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილს და აღნიშნულ ნაწილში ქვედა ინსტანციის სასამართლოების შედეგის გაზიარებით, განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადანყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. მოცემულ შემთხვევაში, ქედის მუნიციპა-

ლიტეცის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ არის ჩატარებული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება. მართებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოს ის მსჯელობა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და უტყუარ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით განსაზღვროს მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ამ კანონის პირველი, მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედებაში (2007 წლის 20 სექტემბერი) არსებობის ფაქტი. საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე ა. ბ-ის ფაქტობრივი ბატონობის და აშენებული საცხოვრებელი სახლის განთავსების ფაქტი კომისიის მხრიდან ეჭვქვეშ არ დამდგარა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა მითითებულ ნაწილში. შესაბამისად, არსებობს ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 მარტის განჩინების მითითებულ ნაწილში უცვლელად დატოვების სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება ა. ბ-ის საკასაციო საჩივრის მოთხოვნას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 24 სექტემბრის №... და №... გადაწყვეტილებებით ა. ბ-ის განცხადება საკუთრების (758 კვ.მ) რეგისტრაციის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ა. ბ-ეს არ გააჩნდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონული ოფისის 2020 წლის 24 სექტემბრის №... და №... გადაწყვეტილებები ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრდა ა. ბ-ის მიერ. სააგენტოს 2020 წლის 06 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, ა. ბ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 25 ოქტომბრის №... მიმართვით, ა. ბ-ის განცხადება კომპეტენციის ფარგლებში ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქედის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს, რომ მიუხედავად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ორი სხვადასხვა აზომვითი ნახაზის და თუნდაც ცალცალკე საკადასტრო ერთეულებად მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციისა, კასატორის (მოსარჩელის) იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთები განხილული იქნეს როგორც ერთი სამართლებრივი სტატუსის მქონე უძრავი ქონება. საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში ა. ბ-ის ინტერესი შეეხება №... სარეგისტრაციო განცხადებით მოთხოვნილ 758 კვ.მ უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციას.

„მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის მიხედვით, ამ კანონის მიზანია მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა; ვ) მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნახალისება.

ამდენად, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონმა დაადგინა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ორი წესი: უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაცია, კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მიწის ნაკვეთის საკადას-

ტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად; მინისტრის მიერ საჭიროების შემთხვევაში გამოცემული ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალში სისტემური რეგისტრაცია წარმოებს სააგენტოს მიერ პროაქტიულად და სისტემურად მოპოვებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მის მიერვე პროაქტიულად და სისტემურად შედგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

პალატა აღნიშნავს, რომ „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენდა რა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ორ წესს (სისტემური და სპორადული), ითვალისწინებდა აღნიშნული წესებით უფლების რეგისტრაციას (გარდა ამ პერიოდისთვის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალში (არეალებში) მდებარე თვითნებურად დაკავებული მიწებისა) მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობაში (მუხლი 7) და სარგებლობაში არსებულ მინის ნაკვეთებზე (მუხლი 8), ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე კი, საკითხის კომპეტენციის ფარგლებში შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის გადაგზავნის შესაძლებლობას (მუხლი 9).

განსახილველ საქმეზე საჯარო რეესტრმა №... სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მიიღო გადაწყვეტილება და 747 კვ.მ. მინის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობის თვითნებურად დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადასაწყვეტად ა. ბ-ის განცხადება გადააგზავნა აღიარების კომისიაში, ხოლო №... (23.06.2020) სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი მინის ნაკვეთი (ფართი 758 კვ.მ.) არ მიიჩნია აღიარების კომისიის კომპეტენციას დაქვემდებარებულად და უარი თქვა მის რეგისტრაციაზე.

როგორც საქმის მასალებით დგინდება, ა. ბ-ე თავის მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ ..., ...ის ქ. №...-ში მდებარე მინის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა როგორც ერთ მთლიან უძრავ ქონებას და მისგან დამოუკიდებლად, საავტომობილო გზამ აღნიშნული ნაკვეთი ორად გაყო. განსახილველ დავაზე მოსარჩელის უმთავრესი იურიდიული ინტერესია, მიუხედავად სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ორი სხვადასხვა აზომვითი ნახაზის და ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად მინის ნაკვეთების რეგისტრაციისა, სარეგისტრა-

ციო მიწის ნაკვეთები განხილული იქნეს როგორც ერთი სამართლებრივი სტატუსის მქონე უძრავი ქონება. „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესით, საჯარო რეესტრმა ფორმალურად სწორი გადანყვეტილება მიიღო, როცა უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე უარი თქვა უძრავი ქონების რეგისტრაციაზე, თუმცა სწორედ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ..., ...ის ქ. №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა როგორც ერთ მთლიან უძრავ ქონებას და საავტომობილო გზამ, აღნიშნული ნაკვეთი ორად გაყო მისგან დამოუკიდებლად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობდა მთლიანობაში, როგორც №... (23.06.2020), ისე №... (23.06.2020) სარეგისტრაციო განაცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე, როგორც ერთი სამართლებრივი სტატუსის მქონე უძრავ ქონებაზე ა. ბ-ეის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის უფლებამოსილი ორგანოსთვის გადაგზავნის საფუძველი.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს კანონიერ ძალაში შესულ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 15 აპრილის გადანყვეტილებაზე, რომლითაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა. ბ-ეის კომლს სოფელ ...ის ტერიტორიაზე გამოყოფილი ჰქონდა 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუმცა საჯარო რეესტრმა 2014 წლის 4 აპრილის №... გადანყვეტილებით მოსარჩელეს საკუთრებად დაურეგისტრირა ...ის ტერიტორიაზე მდებარე 0,14 ჰა მიწის ნაკვეთი. სასამართლომ არ გაიზიარა ა. ბ-ეის მტკიცება, მასზე, რომ მის კომლზე გამოყოფილი 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ის ნაკვეთი იყო, რომელზეც საკუთრების უფლება ჰქონდა რეგისტრირებული. აღნიშნული დასაბუთებით ა. ბ-ეის სარჩელი არ დააკმაყოფილა. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა დადგენილად მიიჩნიეს, რომ საქმის განხილვის მომენტისათვის ა. ბ-ეს ...ში, ...ის ქ. №...-ში დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი, რომლის შუაშიც გადის საავტომობილო გზა. დასახელებული გზის ერთ მხარეს ა. ბ-ე ფლობს 758 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, ხოლო გზის მეორე მხარეს – 747 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე ამენებული აქვს საცხოვრებელი სახლი. საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და განმარტავს, რომ იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება იყოს

კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, განალიზება, შესწავლა და გადანყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, განცხადების შესწავლის ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა გამოარკვიოს განმცხადებლის რეალური იურიდიული ინტერესი, შეაჯეროს მხარის მიერ მითითებული გარემოებები არსებულ ფაქტებთან და აღნიშნულის შემდეგ მიიღოს დასაბუთებული გადანყვეტილება ხომ არ არსებობდა მთლიანობაში, როგორც №... (23.06.2020), ისე №... (23.06.2020) სარეგისტრაციო განაცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე, როგორც ერთი სამართლებრივი სტატუსის მქონე უძრავ ქონებაზე ა. ბ-ის თვითნებურად დაკავების საფუძველით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხზე მსჯელობის საფუძველი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლს, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლზე, რომლის თანახმად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადანყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების სანაწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლი სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთს აკისრებს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ავალდებულებს დაამტკიცოს, რომ მან უზრუნველყო მის მიერ გამოცემული გადანყვეტილების კანონის საფუძველზე და მის შესაბამისად მომზადება, მიღება, გამოცემა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებები №ბს-626-596(კ-07); №ბს-1236(კ-18)).

რაც შეეხება მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე) ბათილად ცნობის ნაწილში, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია და ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით კი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. განსახილველ შემთხვევაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს დ. კ-ის (ა. ბ-ის უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძ-

ვლები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილს, რომლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადანყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. საქართველოს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადანყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის, სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარისა და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება ან გარდაცვლილი ა. ბ-ის უფლებამონაცვლის დ. კ-ეის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროს ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ან გარდაცვლილი ა. ბ-ის უფლებამონაცვლის დ. კ-ეის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-

ულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 02 მარტის განჩინება ა. ბ-ეის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. ან გარდაცვლილი ა. ბ-ეის უფლებამონაცვლის დ. კ-ეის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 24 სექტემბრის №..., 2020 წლის 24 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებები და დავალოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ;

7. მოსარჩელის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის, სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარისა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება ან გარდაცვლილი ა. ბ-ეის უფლებამონაცვლის დ. კ-ეის სასარგებლოდ დაეკისროთ თანაბარწილად ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით  
განსაზღვრული ზედღებვის ნაწილში თვითნებურად  
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების  
კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
გადანყვეტილების კანონიერება**

**გადანყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-884(კ-23)

26 ნოემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა 2021 წლის 5 ივლისს სარჩელით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ქედის მუნიციპალიტეტის მიმართ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის და გადანყვეტილების აღსრულების მიზნით სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით გ. ჟ-ის საკუთრებაში არსებულ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისა და გ. ჟ-ისათვის დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ლითონის ჯებირების განადგურების, დაშლის ან/და ზიანის მიყენების აკრძალვის მოთხოვნით.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 6 ივლისის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის უარი ეთქვათ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე.

რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა 2021 წლის 13 ივლისს დაზუსტებული სარჩელით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, რომელშიც მოპასუხე მხარეებზე მიუთითეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ქედის მუნიციპალიტეტის მერია და გ. ჟ-ი, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნად განსაზღვრეს – ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის და მის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2018 წლის 9 იანვრის №..., 2019 წლის 3 აპრილის №..., 2019 წლის 4 ივნისის №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობა, მოსარჩელებმა ასევე მოითხოვეს რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის მიერ განეული საპროცესო ხარჯების მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მოპასუხეთათვის დაკისრება. დაზუსტებული სარჩელით მოსარჩელებმა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით გ. ჟ-ის საკუთრებაში არსებულ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება და გ. ჟ-ისათვის დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ლითონის ჯებირების განადგურების, დაშლის ან/და ზიანის მიყენების აკრძალვა კვლავ მოითხოვეს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 14 ივლისის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის შუამდგომლობა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გ. ჟ-ის აკრძალა ქედის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, გ. ჟ-ის აკრძალა სამზარეულოს ქვის ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის (შპს „ტ...ს“ 2007 წლის 12 თებერვლის აზომვით ნახაზში მითითებული ლიტერი №4-ის) დემონტაჟი, ასევე აკრძალა მასში განთავსებული ნივთების განადგურება, მიმდებარე ეზოს ძველი ლითონის ჯებირების, ს. ჟ-ის მიერ აშენებული სამზარეულოს ნანგრევების (შპს „ტ...ს“ 2007 წლის 12 თებერვლის აზომვით ნახაზში მითითებული ლიტერი №3-ის) განადგურება, დაშლა, ზიანის მიყენება.

რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა 2021 წლის 8 სექტემბერს კვლავ დაზუსტებული სარჩელით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიისა და გ. ჟ-ის მიმართ და ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობისა და მის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული 2018 წლის 9 იანვრის №..., 2019 წლის 3 აპრილის №..., 2019 წლის 4 ივნისის №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობა და რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის მიერ განეული საპროცესო ხარჯების მოსარჩელეთა სასარგებლოდ ანაზღაურების მოპასუხეთათვის დაკისრება მოითხოვეს. მოსარჩელებმა დამატებით მოითხოვეს „შპს ც...“-ის ნახაზის შესაბამისად, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (სამზარეულოს ნაგებობასა და მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №...) რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის დავალება. მოსარჩელებმა კვლავ იშუამდგომლეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 9 სექტემბრის

განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, რაც საჩივრით გასაჩივრდა რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის მიერ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის უარი ეთქვათ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე და საჩივარი საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 18 ნოემბრის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 9 სექტემბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე უარის თქმის შესახებ დარჩა უცვლელად.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით ადმინისტრაციული საქმის წარმოება რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის სარჩელის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიისა და გ. ჟ-ის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, შეწყდა სარჩელის დაუშვებლობის საფუძვლით. აღნიშნული განჩინება კერძო საჩივრით გასაჩივრდა რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 მაისის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 28 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა 2022 წლის 1 მარტს სარჩელით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ჟ-ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს: ქედის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №... საკუთრების უფლების მონმობისა და მის საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 5 იანვრის №... და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 თებერვლის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. ასევე მოითხოვეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დავალებოდა სადავო

გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სადავო უძრავ ნაკვეთზე დარეგისტრირდებოდა თ. ჟ-ისა და რ. ჟ-ის საკუთრების უფლება, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრში წარდგენილი 2021 წლის 22 დეკემბრის №... განაცხადის შესაბამისად. მოსარჩელებმა – თ. ჟ-იმა და რ. ჟ-იმა დამატებით, მათ მიერ განეული საპროცესო ხარჯების მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მოპასუხეთათვის დაკისრება მოითხოვეს. ამავდროულად, დაზუსტებული სარჩელით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით იშუამდგომლეს გ. ჟ-ისათვის ქედის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის შესახებ.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 2 მარტის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გ. ჟ-ის აკრძალა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. აღნიშნულ განჩინებაზე ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში გ. ჟ-იმა წარადგინა საჩივარი.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 1 აპრილის განჩინებით გ. ჟ-ის უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, ხოლო საჩივარი საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 19 მაისის განჩინებით გ. ჟ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 2 მარტის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დარჩა უცვლელი.

რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა 2022 წლის 30 მარტს შუამდგომლობით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს და დამატებით მოითხოვეს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 28 ივლისის განჩინებით ადმინისტრაციული საქმეები: №3-34/2022 და №3-10/2020 გაერთიანდა ერთ წარმოებად და მიენიჭა სარეგისტრაციო ნომერი №3-34/2022.

რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა 2022 წლის 5 სექტემბერს დაზუსტებული სარჩელით მიმართეს ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების

– სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ჟ-ის მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს 2022 წლის 2 სექტემბრის ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში შედგენილი აზომვითი ნახაზის ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ და შენობა-ნაგებობის ფართი 46.5 კვ.მ) ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერს გაცემული №240 ცნობისა და მის საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული რეგისტრაციის გადაწყვეტილებისა და 2007 წლის 5 მარტის სააღრიცხვო ბარათის ბათილად ცნობა, 2018 წლის 1 იანვრის №... გადაწყვეტილების, 2019 წლის 3 აპრილის №... გადაწყვეტილების, 2019 წლის 4 ივნისის №... გადაწყვეტილებისა და 2019 წლის 4 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. ასევე, მოითხოვეს 2022 წლის 2 სექტემბრის ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში შედგენილი აზომვითი ნახაზის ზედდების ნაწილში ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №... საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობა და ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. დაზუსტებული სარჩელით, ასევე მოითხოვეს ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 5 იანვრის №..., ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2022 წლის 21 თებერვლის №... და სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2022 წლის 21 მარტის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, თ. ჟ-ისა და რ. ჟ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, 2022 წლის 2 სექტემბრის ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და თ. ჟ-ისა და რ. ჟ-ის მიერ განუხლები საპროცესო ხარჯების მოსარჩელეთა სასარგებლოდ მოპასუხეთათვის დაკისრება.

მოსარჩელებმა, სასარჩელო მოთხოვნების დასაბუთების მიზნით განმარტეს, რომ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში 220 კვ.მ ფართის სახლში ცხოვრობდნენ ძმები სე. ჟ-ი და ს. ჟ-ი, რომლებმაც სახლი

გაიყვეს 110-110 კვ.მ ფართებად. სე. ჟ-იმა თავისი კუთვნილი ფართის მხარეს (მარცხენა ნაწილში) ააშენა ორსართულიანი სამზარეულოს შენობა, ე.წ. კუხნა და მას იყენებდა ყოველდღიურ სამყოფელ დამხმარე ფართად, ამასთან, მის უკან, ასევე მდებარეობდა სასიმინდე, ე.წ. ნალია, რომლითაც ასევე მოსარჩელების მშობლები სარგებლობდნენ. მიუხედავად ამისა ე.წ. კუხნა, ნალია და მიმდებარე ნაკვეთი, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ იქნა ჯერ სო. ჟ-ის, ხოლო შემდეგ გ. ჟ-ის საკუთრებად.

მოსარჩელებმა ასევე განმარტეს, რომ გ. ჟ-ის დედამ – სო. ჟ-იმა (მოსარჩელეთა ბიცოლამ) 2007 წელს თავის საკუთრებად დაირეგისტრირა ს. ჟ-ის (მოსარჩელეთა ბიძის) კომლის უძრავი ქონება, ხოლო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველად, ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერის №240 ცნობა წარადგინა. მასში მითითებული იყო, რომ ს. ჟ-ის კომლს ეკუთვნის შენობა-ნაგებობები, მათ შორის 18,4 კვ.მ საკუჭნაო. სო. ჟ-იმა ცნობასთან ერთად საჯარო რეესტრში წარადგინა არასწორი აზომვითი ნახაზი, რომლითაც სამზარეულოს ტიპის ორსართულიანი ნაგებობა (რომელიც მოსარჩელების მამამ – სე. ჟ-იმა ააშენა), ნოდებულ იქნა საკუჭნაოდ და მოექცა ს. ჟ-ის კომლის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, თუმცა 2022 წლის 2 სექტემბრის აზომვით ნახაზში მითითებული სამზარეულოს ტიპის შენობა-ნაგებობა იყო არა 18.4 კვ.მ, არამედ 46.5 კვ.მ, ამდენად, მოსარჩელების მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო ნაგებობა და მიმდებარე მიწის ნაკვეთი არასოდეს არ ყოფილა გ. ჟ-ისა და მისი მშობლების მფლობელობაში, იგი დარეგისტრირებულ იქნა ჯერ სო. ჟ-ის, ხოლო შემდეგ გ. ჟ-ის საკუთრებად.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ეის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება-საალრიცხვო ბარათი, ასევე ზედდების ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის შემდეგი გადაწყვეტილებები: №... (09.01.2018), №... (03.04.2019), №... (04.06.2019), №... (05.01.2021), №... (05.01.2022), №... (21.03.2022); №... (22.02.2022); ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ეის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქ-

ნა ცნობილი ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულება და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების მონმობა №..., ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, 2022 წლის 2 სექტემბერს ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ეის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ, განაცხადის სარეგისტრაციო ნომერი ...) ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება; გ. ჟ-ის, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩევეების სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ განეული საპროცესო ხარჯის 439,39 ლარის ანაზღაურება.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში დაშვებული უსწორობა აღმოიფხვრა და იგი ჩამოყალიბდა შემდეგი ფორმით: 1. ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ეის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება – სააღრიცხვო ბარათი. ასევე ზედდების ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის შემდეგი გადაწყვეტილებები: №... (09.01.2018); №... (03.04.2019); №... (04.06.2019); №... (05.01.2021); №... (05.01.2022); №... (21.03.2022); №... (22.02.2022); 2. ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ეის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულება და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა №..., ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილება; 3. საჯარო რეესტრი დავალდებულდა სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გა-

მოეცა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, 2022 წლის 2 სექტემბერს ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, რ. და თ. ჟ-იების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ და შენობა-ნაგებობის ფართი 46.5 კვ.მ) (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი: ...); 4. ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერის №240 ცნობის ბათილად ცნობის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყდა; 5. გ. ჟ-ის, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩევეების სასარგებლოდ დაეკისრათ განეული საპროცესო ხარჯის 439,39 ლარის ანაზღაურება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ან. უკვე გარდაცვლილი სე. ჟ-ი და ს. ჟ-ი იყვნენ ძმები, რომლებიც ერთ სახლში ცხოვრობდნენ, მისამართზე: ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., ხოლო ს. ჟ-ის მეუღლე იყო ან. უკვე გარდაცვლილი სო. ჟ-ი. ამასთან, მოსარჩევეები – თ. ჟ-ი და რ. ჟ-ი, წარმოადგენდნენ სე. ჟ-ის შვილებს, ხოლო გ. ჟ-ი წარმოადგენდა ს. და სო. ჟ-იების შვილს.

სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ...ს თემის საკრებულომ 2006 წლის 17 ნოემბერს გასცა ცნობა №240, რომელშიც მითითებულ იქნა, რომ ს. ჟ-ის კომლს ქედის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში აწერია 602,9 კვ.მ შენობა-ნაგებობები და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1 ჰა-ს ოდენობით. საცხოვრებელი სახლი – 290,8 კვ.მ, სამზარეულო – 18,9 კვ.მ, საკუჭნაო – 18,4 კვ.მ, ნალია – 16,2 კვ.მ, გარაჟი – 21,2 კვ.მ, ბოსელი – 58,4 კვ.მ და ძველი საცხოვრებელი სახლი – 179 კვ.მ ამასთან, სო. ჟ-იმა, შპს „ტ...ს“ დაამზადებინა აზომვითი ნახაზი, რომელშიც „ლიტერი 4“ მონიშნულია, როგორც 18,4 კვ.მ საკუჭნაო. მან ნახაზი წარადგინა საჯარო რეესტრში და მოითხოვა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების მის საკუთრებად რეგისტრაცია. აზომვითი ნახაზის გარდა, სო. ჟ-იმა განცხადებას დაურთო საარქივო ცნობა, მეკომურთა კრების ოქმი და ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის ცნობა №240.

დადგენილია, რომ 2007 წლის 5 მარტს, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 5100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სო. ჟ-ის საკუთრებად. სო. ჟ-იი გარდაიცვალა 2013 წლის 21 მაისს. მისი სამკვიდრო ქონება – ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 5100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 2016 წლის 23 დეკემბრის №161456033 სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, მემკვიდრეობით მიიღო გ. ჟ-იმა, რომელმაც 2019 წლის 29 მარტს საჯარო რეესტრს მოსთხოვა რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 3 აპრილის №... გადაწყვეტილებით გ. ჟ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ერთმანეთისა-

გან გაიყო 4701 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2019 წლის 4 ივნისს გ. ჟ-იმა საჯარო რეესტრს მოსთხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის №... (04.06.2019) გადაწყვეტილებით გ. ჟ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

გარდა ამისა, 2020 წლის 7 აგვისტოს გ. ჟ-იმა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც ინფორმაციის შეგროვების შემდგომ გ. ჟ-ის განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც მიიჩნია, რომ გ. ჟ-ი აკმაყოფილებდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ მოთხოვნებს და 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოსცა განკარგულება №248, რომლითაც გ. ჟ-ის უღიარა საკუთრების უფლება 3857 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. განკარგულების შესაბამისად კი გასცა საკუთრების უფლების მონმობა №... აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა გ. ჟ-ის საკუთრებად.

ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2021 წლის 22 დეკემბერს მოსარჩელე მხარის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა განცხადება თანდართული აზომვითი ნახაზით, რომლითაც მოსარჩელე მხარემ მოითხოვა სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ვინაიდან დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა კანონით განსაზღვრული ზედდება (ს/კ ... და ...), დაინტერესებულ პირს დაევალა ზედდების ნაწილში კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა ან რეგისტრირებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ან/და რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. 2022 წლის 21 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ. და თ. ჟ-ების წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის 2022 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებაზე, თუმცა სააგენტოს 2022 წლის 21 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით რ. და თ. ჟ-ების წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქმის მასალებში არსებულ საარქივო ცნობაზე, რომლის თანახმად, სე. ჟ-ის კომლს სოფელ ...ში ეწერა: სულ მინა 0,15 ჰა; საცხოვრებელი სახლი – ქვის, აგებული 1981 წელს; „კუხნა“ – აგებული 1975 წელს; სასიმიინდე – აგებული 1928 წელს; გარა-ჟი – აგებული 1980 წელს.

ამასთან, მონმე გო. ჟ-იმა (მოსარჩელეთა ძმამ) სხდომაზე მონმის სახით დაკითხვის დროს განმარტა, რომ საარქივო ცნობაში მითითებული ე.წ. კუხნა იყო ორსართულიანი ნაგებობა, რომელსაც მისი მშობლები 1975 წლიდან იყენებდნენ სამზარეულოს დანიშნულებით. მოსარჩელეებმა იქ გაატარეს ბავშვობა, სადილობდნენ და ა.შ. მოსარჩელეების ქ. თბილისში გადასვლის შემდეგ, მათი მითითებით ყურადღებას აქცევდა და უვლიდა თვითონ, ასევე ამ შენობას ყურადღებას აქცევდნენ სოფელ ...ში მცხოვრები მათი მეზობლებიც. მონმე ამტკიცებდა, რომ სადავო ნაგებობა ორსართულიანი სამზარეულოს დანიშნულების 46,5 კვ.მ შენობა იყო, რომლის უკანაც იდგა ნალია/სასიმიინდე. სამზარეულოს აღნიშნული შენობა მამამისმა ააშენა და ს. ჟ-ის მფლობელობაში არასოდეს ყოფილა, იგი ძველი სახლის მარცხენა ნაწილში მდებარეობდა.

გარდა ამისა, სხდომაზე მონმის სახით დაკითხულმა რ. თ-ემ დაადასტურა გო. ჟ-ის განმარტებების მართებლობა. მან დაკითხვის დროს განმარტა, რომ სე. ჟ-ი, სახლთმფლობელობის მარცხენა მხარეს ფლობდა ორსართულიან დამხმარე ნაგებობას, რომელსაც იყენებდა სამზარეულოდ, ს. ჟ-ის კი ანალოგიური დამხმარე ნაგებობები გააჩნდა სახლთმფლობელობის მარჯვენა მხარეს. გო. ჟ-ის ქალაქში ყოფნისას, ასევე ზამთარში დიდთოვლობისას, ე.წ. კუხნის შენობა და მისი მიმდებარე ტერიტორია ჩაბარებული ჰქონდა მას. ს. ჟ-ისა და სე. ჟ-ის მიერ სახლისა და მიწის ნაკვეთის გაყოფის შემდეგ, ე.წ. კუხნა დარჩა სე. ჟ-ის მხარეს და მასზე ს. ჟ-ის მფლობელობა და სარგებლობა არ განუხორციელებია. დამხმარე ნაგებობები, რომელსაც ს. ჟ-ი ფლობდა და სარგებლობდა იყო სხვა მხარეს. სადავო ნაგებობის უკან მდებარეობდა ნალია, რომელიც შემდგომში აღებული იქნა.

სხდომაზე მონმის სახით ასევე დაიკითხა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მცხოვრები და. ა-ე. მან სხდომაზე განმარტა, რომ ს. და სე. ჟ-იები ცხოვრობდნენ ერთ სახლში, რომელიც შემდგომში ძმებმა გაიყვეს. სახლის ორივე მხარეს იყო ე.წ. კუხნა. ს. ჟ-იმა მის მფლობელობაში არსებული ე.წ. კუხნა დაშალა, ხოლო სე. ჟ-ის მხარეს არსებული ე.წ. კუხნა შენარჩუნებულია დღემდე, მას ფლობდა სე. ჟ-ი, მისი გარდაცვალების შემდეგ კი მისი შვილები. ე.წ. კუხნის გვერდით იდგა ნალია, რომელიც შემდგომში აღებული იქნა, მაგრამ მისთვის უცნობი იყო ვინ აიღო. ნალიის გვერდით იდგა მსხალი, რომელსაც კრეფდა სე. ჟ-ის შვილი

გო. ჟ-ი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ე.ნ. კუხნის მიმდებარედ ნალიის ნარჩენები მოჩანდა ფოტოებზეც და ამ ნაწილში მოწმეთა განმარტებები დასტურდებოდა ფოტოსურათებითაც.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი ქედის რაიონული სამმართველოს გამოძიების მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ჟ-ისა და მოსარჩელებს კონფლიქტი მოუვიდათ მინის ნაკვეთიდან ნალიის ალებასთან დაკავშირებით. გამოძიების პროცესში გამოკითხული იყო სოფელ ...ის მცხოვრები კ. ა-ე, რომელმაც გამოძიებას განუმარტა, რომ საცხოვრებელი სახლთმფლობელობის მარცხენა მხარეს განთავსებული სამზარეულოთი სარგებლობდა მხოლოდ სე. ჟ-ი და მისი ოჯახი. ამასთან, გამოძიების პროცესში გამოკითხულმა, სოფელ ...ში მცხოვრებმა ჯ. გ-იმა და ფ. გ-იმა ც დაადასტურეს ის გარემოება, რომ სადავო შენობა იყო ე.ნ. კუხნა და მას ფლობდა და სარგებლობდა მხოლოდ სე. ჟ-ი და მისი ოჯახი.

მოწმეთა განმარტებებზე და საარქივო ცნობაზე დაყრდნობით სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ნაგებობა, ორსართულიანი სამზარეულოს შენობა, იყო ის ნაგებობა, რომელსაც მოსარჩელების მამა სე. ჟ-ი ფლობდა და სარგებლობდა. იგი შპს „ტ...ს“ აზომვით ნახაზში მითითებული იყო „ლიტერ 4“ – 18,4 კვ.მ ფართის საკუჭნაოდ. სასამართლომ ასევე ცალკე შეფასების საგნად მიიჩნია ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერს გაცემული ცნობა, რომელშიც მითითებული იყო, რომ ს. ჟ-ის კომლს ქედის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში ეწერა 602,9 კვ.მ შენობა-ნაგებობები და საკარმიდამო მინის ნაკვეთი 1 ჰა-ს ოდენობით. საცხოვრებელი სახლი – 290,8 კვ.მ, სამზარეულო – 18,9 კვ.მ, საკუჭნაო – 18,4 კვ.მ, ნალია – 16,2 კვ.მ, გარაჟი – 21,2 კვ.მ, ბოსელი – 58,4 კვ.მ, და ძველი საცხოვრებელი სახლი – 179 კვ.მ ამასთან, აღნიშნული ცნობის გაცემის საფუძვლად მითითებული იყო სოფელ ...ის საკომლო წიგნის ჩანაწერი, სოფელ ...ის 1998 წლის 20 თებერვლის მეკომურთა კრების ოქმი და 2006 წლის 17 აგვისტოს სარეფორმო კომისიის სხდომის №4 ოქმი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეალური სურათის აღსადგენად განხილული და შეფასებული უნდა ყოფილიყო ცნობის გაცემის საფუძვლად მითითებული თითოეული დოკუმენტი. 1998 წლის 20 თებერვლის მეკომურთა კრების ოქმის მიხედვით ს. ჟ-ის კომლს ეწერა 0,5 ჰა საკარმიდამო მინის ნაკვეთი; რეფორმის ფარგლებში კიდევ სჭირდებოდა 0,5 ჰა. და მას დამატებით გამოეყო 0,3 ჰა „სახლის ზემოთ“ და სახნავი მიწა მინდორში 0,2 ჰა. ამავე კრების ოქმით სე. ჟ-ის ეწერა 0,15 ჰა. დამატებით გამოეყო 0,35 ჰა „ჩამონაჭერში“ და 0,5 ჰა „...ზე“. მეკომურთა კრების ოქმში არაა მითითებული მოსაზღვრე მინის ნაკვეთები, ასევე არაა მითითებული მინის ნაკვეთში არსებული შენობების შესახებ. ამ ინფორ-

მაციას ოქმი არ შეიცავდა იმიტომ, რომ მათ კომლს შენობა-ნაგებობები უკვე გააჩნდა იმ ნაკვეთში, რაც კომლს საკარმიდამო მიწის ნაკვეთად ეწერა. მეკომურთა კრების ოქმი არ შეიცავდა მითითებას მასზედ, რომ სადავო შენობა, რომელიც შპს „ტ...ს“ აზომვით ნახაზში 18,4 კვ.მ ფართის საკუჭნაოდ იყო მითითებული, სინამდვილეში კი 46,5 კვ.მ ფართის ორსართულიანი ნაგებობას წარმოადგენდა, მიეზომა ს. ჟ-ის.

სასამართლომ ასევე მიუთითა საქმეში წარმოდგენილ საკომლო წიგნის ჩანაწერზე, რომელშიც მითითებული იყო, რომ ს. ჟ-ი ფლობდა შერეული ტიპის სახლს, ე.წ. კუხნას, სასიმიდეს და ბოსელს, არ შეიცავდა მითითებას საკუჭნაოს შესახებ. თვით ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერს გაცემულ ცნობაში უფრო მეტი შენობები იყო მითითებული, ვიდრე მეკომურთა კრების ოქმში და საკომლო წიგნის ჩანაწერში. მათი შედარება არ იძლეოდა ...ს საკრებულოს ცნობაში მითითებული 18,4 კვ.მ საკუჭნაოს შესახებ ინფორმაციის რეალურად აღქმის შესაძლებლობას. სწორედ ამ შენობაზე ინფორმაციის არარსებობის გამო შპს „ტ...ს“ ნახაზში მითითებული საკუჭნაოს ადგილმდებარეობის და მფლობელის გასარკვევად სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებებზე მიუთითა, რომლებიც ამტკიცებდნენ, რომ საკუჭნაოს ფართი, რომელიც დღეისათვის 46,5 კვ.მ ფართია, სე. ჟ-ის მფლობელობაში იყო, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ, მისი შვილები ფლობდნენ და სარგებლობდნენ.

რაიონული სასამართლო მტკიცებულებათა გამოკვლევით მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ...ს თემის საკრებულოს არ ჰქონდა ინფორმაცია, რომ ს. ჟ-ი ახორციელებდა 18,4 კვ.მ საკუჭნაოს, რეალურად 46,5 კვ.მ შენობის, მფლობელობას და სარგებლობას. აღნიშნული გარემოება არცერთ დოკუმენტში არ იყო მითითებული. შესაბამისად საარქივო ცნობაში მისი მითითებისას ...ს თემის საკრებულოს შესაბამისი საფუძველი არ გააჩნდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილების მიღების დროს მართალია მოქმედებდა მართლზომიერად, თუმცა მასთან წარდგენილი აზომვითი ნახაზი და ...ს თემის საკრებულოს ცნობა ნამდვილ ინფორმაციას არ შეიცავდა. აღნიშნულის გამო, სე. ჟ-ის მფლობელობაში არსებული სამზარეულოს შენობა და მიმდებარე ტერიტორია საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით კანონსაწინააღმდეგოდ დარეგისტრირდა ჯერ სო. ჟ-ის საკუთრებად და შემდეგ კი გ. ჟ-ის საკუთრებად. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 3 აპრილის №... გადაწყვეტილებით არასწორად გაიყო 4701 კვ.მ მიწის ნაკვეთად და 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთად, ასევე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება არასწორად განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის №... გადაწყვეტილებით.

რაიონულმა სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება და მისი შემდგომი საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებები: – №... (09.01.2018); №... (03.04.2019); №... (04.06.2019); №... (05.01.2021); №... (05.01.2022); №... (21.03.2022); №... (21.02.2022) ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ, ქედის მუნიციპალიტეტში სოფელ ...ში შედგენილი აზომვითი ნახაზის ზედღების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ), ენინალმდევებოდა კანონს, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „კ“ ქვეუბნებს. სასამართლომ აღნიშნა, რომ როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ისე ინსტრუქცია, უძრავი ქონების რეგისტრაციის პირობად უფლების დამდგენი საბუთის წარდგენას ადგენს, ანუ ისეთი დოკუმენტის წარდგენას, რომელიც შეიცავს უფლების შესახებ ნამდვილ და არა მცდარ ინფორმაციას. დოკუმენტი, რომელიც საფუძვლად დაედო სო. ჟ-ის საკუთრებად მიწის რეგისტრაციის გადანაცვტილებას, არ შეიძლებოდა მიჩნეულ ყოფილიყო იმ სახის დოკუმენტად, რომელიც გადაფარავდა მოსარჩელების საქართველოს კონსტიტუციითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას, მითუმეტეს იმ პირობებში, რომ მოსარჩელეთა მამას – სე. ჟ-ის უფრო ადრე გააჩნდა სადავო მიწის ნაკვეთზე მფლობელობა და სარგებლობა, ვიდრე აზომვითი ნახაზი მომზადდებოდა.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სო. ჟ-იმა საჯარო რეესტრს წარუდგინა უფლების დამდგენი საბუთი, რომელიც შეიცავდა არასწორ ინფორმაციას, კერძოდ აზომვით ნახაზში მოსარჩელეთა მფლობელობაში არსებული 46,5 კვ.მ სამზარეულო, მიმდებარე ნალია/სასიმინდე და მათ ირგვლივ არსებული მიწის ნაკვეთი იქნა შეტანილი. ამ გზით სო. ჟ-იმა იმ მიწის ნაკვეთზე მიიღო საკუთრების უფლება, რომელიც მას არ ეკუთვნოდა და მოსარჩელებს მოუსპო სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოსცა განკარგულება №248, რომლითაც გ. ჟ-ის ულიარა 3857 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. განკარგულების შესაბამისად კი გასცა საკუთრების უფლების მონაწილეობა №... აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა 2021 წლის 5 იანვრის №... გადანაცვტილებით მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა გ. ჟ-ის საკუთრებაში, თუმცა გ. ჟ-ის მოთხოვნა ნაწილობრივ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-

რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნას, რადგანაც გ. ჟ-ი მოითხოვდა იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, რომლის ნაწილსაც მოსარჩევეები ფლობდნენ და სარგებლობდნენ.

ამასთან, სასამართლომ მტკიცებულებათა ანალიზით დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთში მდებარე სამზარეულოს ტიპის ორსართულიანი შენობა მოსარჩევეებს ეკუთვნოდათ.

რაც შეეხება მოსარჩევეების მოთხოვნას ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერის №240 ცნობის ბათილად ცნობის თაობაზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული ცნობა არ წარმოადგენდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. სასამართლოს განმარტებით, ცნობა ასახავდა საკომლო წიგნის ჩანაწერში უკვე არსებულ ინფორმაციას. ამიტომ, დასახელებული დოკუმენტი წარმოადგენდა საინფორმაციო ხასიათის დოკუმენტს, ის დამოუკიდებლად არ წარმოშობდა, არ ცვლიდა, არ წყვეტდა და არ ადგენდა პირთა უფლებებსა და მოვალეობებს, შესაბამისად, ის ვერ აკმაყოფილებდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს, რის გამოც სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნაწილში სარჩელი ვერ აკმაყოფილებდა დასაშვებობის წინაპირობებს და ამ ნაწილში საქმის წარმოება უნდა შეწყვეტილიყო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა გ. ჟ-ის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით გ. ჟ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება, გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის განჩინება სასამართლო გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობის გასწორების შესახებ და მიღებული გადაწყვეტილებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გ. ჟ-ის სააპელაციო საჩივარი ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ოქტომბრის საოქმო განჩინების გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ, თავის მხრივ, დადგინილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1998 წლის 20 თებერვალს შედგა სოფელ ...ის მეკომურთა კრება (ოქმი № 1), დღის წესრიგით განისაზღვრა: 1. მიწების სარეფორმო ფონდების დამტკიცება; 2. მიწების საკუთრებაში გადაცემის მსურველ მოქალაქეთა განცხადებების განხილვა და კატეგორიების განსაზღვრა. დღის წესრიგის პირველი საკითხის შესაბამისად, კრებამ დაამტკიცა სოფელ ...ის მიწის სარეზერვო ფონდი, რა-

მაც შეადგინა: 24,23 ჰექტარი, მათ შორის, სახნავი – 18,07 ჰექტარი, ჩაი – 2,86 ჰექტარი, ნასვენი – 3,5 ჰექტარი, ხოლო სახელმწიფო ფონდში დარჩა და მოსახლეობას საიჯარო ხელშეკრულებით გადაეცა – 2 ჰექტარი, მათ შორის, სახნავი – 1 ჰექტარი, ჩაი – 1 ჰექტარი. მეორე საკითხთან დაკავშირებით, მომხსენებელმა კ. ა-ემ, კრებას გააცნო, რომ სოფელ ...ში ცხოვრობდა 42 კომლი, რომელთაგან 42-ს შეტანილი ჰქონდა განცხადება და მოითხოვდნენ მათ კომლებზე მიწის რეფორმის გატარებას. კერძოდ, განცხადება შეტანილი ჰქონდათ ცალკეული კომლების შემდეგ წარმომადგენლებს: ... 10. ყ-ი ს. ქ.-ს ძეს, რომელსაც ეწერა 0,5 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი „...ში“ საკარმიდამოდ და განეკუთვნებოდა I კატეგორიას, ზ/ნ შესავსებად ესაჭიროებოდა 0,5 ჰექტარი, რისთვისაც მოითხოვდა „სახლის ზემოთ“ – 0,3 ჰექტარს, „მინდორში“ – 0,2 ჰექტარ სახნავ მიწას. კრების გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ყ-ი ს. ქ.-ს ძე, განეკუთვნა იგი I კატეგორიას და არსებულ 0,5 ჰექტარ საკარმიდამოზე, დამატებით ზ/ნ შესავსებად მიეზომა 0,5 ჰექტარი, სახლის ზევით – 0,3 ჰექტარი და „მინდორში“ – 0,2 ჰექტარი სახნავი მიწა.

სასამართლომ ასევე დადგინებულად მიიჩნია, რომ საქმეზე წარმოდგენილი, მიწის ზონარგაყრილი ნიგნის (№ 10) მიხედვით, ს. ქ.-ს ძე ყ-ის ოჯახის შემადგენლობაში შედიოდნენ: ყ-ი ს. ქ.-ს ძე, ოჯახის უფროსი, დაბ. ... ნ., (გადახაზულია და მითითებულია, რომ გარდაიცვალა 17.10.2001წ.) და ყ. სო. ზ.-ს ასული, ცოლი, (დაბ. ...წ.). კომლს ეწერა მიწა სულ 0,5 ჰა. სახლი შერეული ტიპის – აგებული 1940 წ., სასიმიდზე – აგებული 1945 წ., ბოსელი – აგებული 1963 წ., „კუხნა“ აგებული – 1969 წ., ხოლო, ...ს თემის საკრებულოს სარეფორმო კომისიამ 1998 წლის 20 თებერვლის № 1 ოქმით დაადგინა, რომ ს. ქ.-ს ძე ყ-ი განეკუთვნებოდა I კატეგორიას, არსებულ 0,5 ჰა საკარმიდამოზე დამატებით ზ/ნ შესავსებად მიეზომა 0,5 ჰექტარი სახნავი მიწა „სახლის ზემოთ“ – 0,3 ჰა და მინდორში – 0,2 ჰა.

დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულების მიხედვით, კომისიამ განიხილა საჯარო რეესტრის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება/შუამდგომლობა, რომელიც ეხებოდა ქ. ბათუმში, პ. ...ს ქ. მე-3 შეს. №27-ში მცხოვრებ, ს. და სო. ყ-იების შვილის – გ. ყ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში, თვითნებურად დაკავებულ 3857 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. კომისიამ წარდგენილი დოკუმენტაციისა და ადგილზე დათვალიერების საფუძველზე გამოარკვია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარე-

ბის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე გ. ჟ-ი თვითნებურად სარგებლობდა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 3857 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით, ალიარა ქედის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 3857 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. ჟ-ის საკუთრების უფლება და გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა. მიწის ნაკვეთი შემდგომში აღირიცხა გ. ჟ-ის საკუთრებად, დაზუსტებული ფართობით: 3857 კვ.მ, ს/კ: ....

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 1998 წლის 20 თებერვალს შემდგარი სოფელ ...ის მეკომურთა კრების ოქმით (ოქმი №1) ს. ჟ-ისა და სხვათა განცხადებებთან ერთად, განხილული იქნა ჟ-ი სე. ქ.-ს ძის განცხადებაც, რომელსაც ეწერა 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი ...ში საკარმიდამოდ და განეკუთვნებოდა I კატეგორიას, ზ/ნ შესავსებად ესაჭიროებოდა 0,85 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მოითხოვდა „ჩამონაჭერში“ – 0,35 ჰექტარს, „...ზე“ – 0,5 ჰექტარ სახნავს. კრების გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ჟ-ი სე. ქ.-ს ძე, რომელიც განეკუთვნა I კატეგორიას და არსებულ 0,15 ჰექტარ საკარმიდამოზე, დამატებით ზ/ნ შესავსებად მიეზომა 0,85 ჰექტარი, „ჩამონაჭერში“ – 0,35 ჰექტარი და „...ზე“ – 0,5 ჰექტარი სახნავი. ხოლო აჭარის ა/რ ქედის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ტერიტორიული ორგანოს, ...ს თემის საკრებულოს 2008 წლის 23 მაისის №159 ცნობის თანახმად, რომელიც გაიცა გო. ჟ-ის მიმართ (მცხოვრები ქ. ბათუმში, ...ს ქ. №78-ში), მის მამას, ან გარდაცვლილ სე. ქ.-ს ძე ჟ-ის, სოფელ ...ში, ...ს მიწის სარეფორმო ზონარეგულირების ნიშნის მიხედვით, მართლზომიერად ეწერა სახლის წინ – 0,15 ჰა, „ჩამონაჭერში“ – 0,35 ჰა, „...ზე“ – 0,5 ჰა, სულ 1 ჰა. ასევე, არამართლზომიერად სარგებლობდა „სახლის ზევით“ 0,2 ჰა-ით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 23 მაისს, სე. ჟ-ის შვილმა – გო. ჟ-იმ №84 განცხადებით მიმართა ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და აცნობა, რომ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მართლზომიერ მფლობელობაში ჰქონდა 10 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე დამატებული შენობა-ნაგებობები, ხოლო თვითნებურად დაკავებული ჰქონდა 7003,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. განმცხადებელმა ითხოვა, დასახელებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებად აღიარება.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 25 თებერვალს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...) ქედის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე, 6957 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ქედის მუნიციპალიტეტის საკრე-

ბულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 ივნისის №... საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, 2014 წლის 25 თებერვლიდან აღირიცხა გო. ჟ-ის საკუთრებად, საკადასტრო კოდით: ....

2014 წლის 25 თებერვალს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...) ქედის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე, 6196 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 ივნისის №... საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, 2014 წლის 25 თებერვლიდან აღირიცხა გო. ჟ-ის საკუთრებად, საკადასტრო კოდით: ... (დაყოფის რეგისტრაციის თარიღი: 07.11.2018), რომელიც დაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად: ... და ..., პირველი მათგანი – 1485 კვ.მ მიწის ნაკვეთი უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა რ. ჟ-ის საკუთრებად.

2014 წლის 12 მარტს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...) ქედის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე, 3856 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მქონე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (№01/1, №02/1, №03/1, საერთო ფართობი: 440,30 კვ.მ), ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 4 ივნისის №... საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, 2014 წლის 12 მარტიდან აღირიცხა გო. ჟ-ის საკუთრებად, საკადასტრო კოდით: №..., რომელიც დაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად: №... და №... (დაყოფის რეგისტრაციის თარიღი: 15.11.2018წ.) და აქედან №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება: 2290 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი და №1 შენობა-ნაგებობა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, აღირიცხა თ. ჟ-ის საკუთრებად.

სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი ქედის რაიონის არქივის მიერ 2020 წლის 24 აგვისტოს გაცემული №AA202000945-03 საარქივო ცნობით, და საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, სე. ჟ-ის ოჯახის შემადგენლობაში ირიცხებოდა ჟ-ი სე. ქ.-ს ძე ოჯახის უფროსი, დაბადებული ... წელს, გადახაზულია მინიმუმ ერთი – გარდაიცვალა 1999წ. ქედის სატყეო მეურნეობის დირექტორი; კომლს ეწერა სულ მიწა – 0,15 ჰა; საცხოვრებელი სახლის ქვის, აგებული – 1981წ. „კუხნა“ – აგებული 1975წ. სასიმიინდე – აგებული – 1928წ. გარაჟი – აგებული 1980წ., იგივე მონაცემები იყო მითითებული აჭარის ა/რ განათლების, კულტურის და სპორტის სამინისტროს საქვეუწყებო დაწესებულება საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანოს – ქედის რაიონის არქივის მიერ 2021 წლის 15 ივნისს გაცემულ №AA2021007542 საარქივო ცნობაშიც (ცნობას ერთვის საკომლო წიგ-

ნიდან ამონანერი).

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ის მიწის ნაკვეთები, რაც სე. და ს. ჟ-ის მემკვიდრეებს ჰქონდათ რეგისტრირებული, ერთმანეთის გვერდ-გვერდ მდებარეობდა. სე. ჟ-ის მემკვიდრეებზე რიცხული ნაკვეთები განთავსებული იყო მარცხნივ, ხოლო ს. ჟ-ის მემკვიდრეებზე რიცხული – მარჯვნივ.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა მოწმეთა ჩვენებებზე, კერძოდ, რ. თ-ემ აღნიშნა, რომ სე. და ს. ჟ-ის ძველი სახლის გვერდით იყო ორი ე.წ. კუხნა, ერთი ერთ მხარეს, მეორე მეორე მხარეს. ე.წ. კუხნის გვერდით იყო ნალია, რომელიც გო.-მ დაანგრია. ე.წ. კუხნას გო. კეტავდა. ყველა ეს შენობა ერთ ლობეში იყო მოქცეული. მოწმის სახით დაკითხულმა გო. ჟ-იმა აღნიშნა, რომ სე. და ს. ჟ-ის ოჯახები 1998 წლამდე ერთ ოჯახად ცხოვრობდნენ, შემდეგ გაიყვნენ, 1980 წელს კი ახალ აშენებულ სახლში გადავიდნენ. სადავო ე.წ. კუხნა ძველ სახლთან იდგა, სახლიდან დაახლოებით 5-6 მეტრში, ხოლო ნალია თავად დაშალა. ს. ჟ-ის ოჯახიც გადავიდა სხვა სახლში და ძირ სახლში საცხოვრებლად აღარავინ დარჩენილა. ძველი სახლი გ. ჟ-იმა დაშალა 2013 წელს. გო. ჟ-იმა ასევე აღნიშნა, რომ სადავო შენობით თავად სარგებლობდა და იყენებდა ღვინის დაწურვის, ქათმების დაკვლის, ლობიოს მოკრეფის თუ არყის გამოხდის დროს. თვითონ იღებდა შენობის ირგვლივ ხეხილის ხეებიდან მოსავალსაც. ძმები, თ. და რ. ჟ-იები კი, სამუშაოდ თბილისში წავიდნენ, თუმცა ყოველ კვირას ჩამოდიოდნენ სოფელში, თვეში 2-ჯერ ერთი ძმა ჩამოდიოდა, თვეში 2-ჯერ მეორე. როცა თავად დაირეგისტრირა ქონება, ძველი სახლის, ნალიის და ე.წ. კუხნის ტერიტორია არ დაირეგისტრირა, რადგან ოჯახში სიტყვიერად იყვნენ შეთანხმებული, რომ ეს ადგილი თ.-ს და რ.-ს უნდა დარჩენოდათ და ისინი თავად დაირეგისტრირებდნენ.

მოწმის სახით გამოკითხულმა დ. ა-ემ განმარტა, რომ სე. და ს. ჟ-ი ცხოვრობდნენ ერთ სახლში. სანამ ერთ სახლში ცხოვრობდნენ, სახლის ორივე მხარეს იყო ცალ-ცალკე „კუხნა“. ს. ჟ-ის მხარეს „კუხნა“ დაშალეს, როცა ს. ჟ-ის სახლის მშენებლობა დაიწყეს. დარჩენილია ის „კუხნა“, რომელიც სე. ჟ-ის მხარეს იყო, თუმცა დავის დაწყებამდე სარგებლობდა გო. ჟ-ი, ამასთან „კუხნის“ ირგვლივ ხეხილს კრეფდა გო. ჟ-ი. ნალია ვინ დაშალა არ იცის.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გო. ჟ-ის მხრიდან განხორციელებული მფლობელობა, ასეთის დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელეთა განცხადებით გო. ჟ-ი მათი დავალებით უვლიდა სადავო უძრავ ქონებას, არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავების საფუძვლით უძრავ ნივთზე რ. და თ. ჟ-იების საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. სასამართლომ განმარ-

ტა, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასამტკიცებლად, დაინტერესებული პირი ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ თავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას კანონით განსაზღვრული პერიოდიდან მოყოლებული, რაც რ. და თ. ჟ-იების შემთხვევაში არ იკვეთებოდა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩევეები სადავო ქონებაზე ვერც მართლზომიერ მფლობელობას და ვერც თვითნებურად დაკავების ფაქტს, ვერ ადასტურებდნენ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მოპასუხეს არასწორად ჰქონდა რეგისტრირებული საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, როცა არცერთი სამართლებრივი საფუძვლით დადასტურებული არ იყო ამავე ქონებაზე მოსარჩელის უფლება და შესაბამისად, სადავო რეგისტრაციის განხორციელებით ვერ დგინდებოდა მოსარჩელის ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, გამორიცხავდა გასაჩივრებული აქტების სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობის შესაძლებლობას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა რ. და თ. ჟ-იების მიერ.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ განსახილველ საქმეში სასამართლოს განმარტება იყო არასწორი, განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც სადავო მიწის ნაკვეთზე იდგა სადავო შენობა-ნაგებობა. ამდენად, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მოცემული განმარტება, მათი მოსაზრებით, ეწინააღმდეგებოდა საკითხის მომწერიგებელ საქართველოს სპეციალურ კანონებს, საქართველოს კონსტიტუციას და ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენციას.

კასატორები ასევე მიიჩნევენ, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა, მან უკანონოდ გააუქმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და ძალიან მნიშვნელოვანი კითხვები პასუხგაუცემელი დატოვა, აღნიშნული კი საფრთხის ქვეშ აყენებს სასამართლოსადმი ნდობას და სამართლიანი სასამართლოს პრინციპს.

კასატორებმა აღნიშნეს, რომ სოფელ ...ში ყველასათვის ცნობილი იყო, რომ სადავო ნაგებობა სე. ჟ-ის ოჯახის აშენებული იყო და მისი შვილების საკუთრებას წარმოადგენდა, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ კი გადაწყვიტა, რომ ის გ. ჟ-ის უნდა მიკუთვნებოდა, მხოლოდ იმის გამო, რომ მან 2007 წელს უკანონოდ მოახდინა სადავო შენობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

კასატორებმა ასევე აღნიშნეს, რომ მოწინააღმდეგე მხარემ ერთი

მტკიცებულება ცვერ წარმოადგინა, რომ სადავო ქონებას ფლობდა 2021 წლამდე. მოსარჩელები მოკლებულნი იყვნენ შესაძლებლობას ნებისმიერ დროს შესულიყვნენ სადავო ქონებაში. ამასთან, მიუხედავად სასამართლოს აკრძალვისა (რათა ცხადი ყოფილიყო, რომელი სამზარეულო სად იდგა და ვის რომელი ეკუთვნოდა), მოსარჩელებმა ადგილზე გამოცხადებისას ნახეს, რომ ს. ჟ-ის მიერ აშენებული სამზარეულოს ნანგრევების ნაწილი აღარ ჩანდა.

კასატორები მოწმეთა ჩვენებების ანალიზიდან გამომდინარე, აღნიშნავენ, რომ მოწმეები ადასტურებდნენ ორი ე.წ. კუხნის არსებობას, რომელთაგან ერთი იყო ს. ჟ-ის და მეორე სე. ჟ-ის აშენებული. სადავო ე.წ. კუხნა კი, რომელიც ამ დროისთვის შენარჩუნებულია, სე. ჟ-ის ოჯახისაა, ამასთან დასტურდება გო. ჟ-ის სადავო ტერიტორიაზე ხშირი გამოჩენა და სადავო ქონებაში დაკრეფილი ხილის, დამზადებული არყის და სხვა სურსათის ძმებთან გაგზავნა, ნაღის არსებობა და გო. ჟ-ის მიერ მისი დანგრევა, ასევე რ. და თ. ჟ-ების სადავო ტერიტორიაზე ხშირად ჩასვლის ფაქტი.

კასატორები მიიჩნევენ, რომ განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ არის დადგენილი, რომ ერთი მხრივ, სადავო ნაგებობაზე არსებობს შესაბამისი საკომლო ჩანაწერი მხოლოდ მოსარჩელების მამის, სე. ჟ-ის მიმართ და არა ს. ჟ-ის სასარგებლოდ, რაც სადავო რეგისტრაციების უკანონობას ადასტურებს. ხოლო მეორე მხრივ, 2021 წლამდე სადავო ქონებაზე მფლობელობას ახორციელებდნენ სე. ჟ-ის შვილები – თ., რ. და გო. ჟ-ები და არა გ. ჟ-ი.

ამასთან, მოსარჩელები თვლიან, რომ სასამართლოს უნდა გამოეკვლია თუ რა ბედი ეწია სე. ჟ-ის საკომლო წიგნში ასახულ ქონებებს. ამასთან, დავის პროცესში კასატორებმა არაერთხელ განმარტეს, რომ საკომლო ჩანაწერებზე სასამართლოს მიუთითებდნენ იმ მიზნით, რომ გ. ჟ-ის მიერ რეგისტრაციების უკანონობა დაედასტურებინათ, ვინაიდან სადავო ქონება სე. ჟ-ის კომლს ეწერა, ჩნდებოდა კითხვა, ს. ჟ-იმა როგორ დაირეგისტრირა ის 2007 წელს. სწორედ ამ გარემოებებიდან გამომდინარე დაადგინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ, რომ რეგისტრაციები უკანონო იყო.

კასატორებმა ასევე ყურადღება გაამახვილეს იმ გარემოებაზე, რომ 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობა გაცემულია არქივის ცნობებზე დაყრდნობით და მითითებულია სოფელ ...ის მეკომურთა კრების ოქმები, თუმცა „საკუჭნაოს“ დასახელებით ს. ჟ-ის არცერთი შენობა-ნაგებობა არ გააჩნია არცერთი ოქმის საფუძველზე. ამდენად, ...ს თემის საკრებულომ, შემდგომში საჯარო რეესტრმა უკანონო ქმედებებით ისე დაურეგისტრირეს სო. ჟ-ის სამზარეულოს ტიპის ქვის, ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა, „საკუჭნაოს“ სახელწოდებით, რომ არცერთი სადა-

ვო გარემოება არ გამოუკვლევიათ.

კასატორებმა დამატებით აღნიშნეს, რომ სამართალდამცავი უწყების მიერ გადმოგზავნილი მასალებით დგინდებოდა, რომ გამოძიება დაინტერესებული იყო მეკომურთა კრების ოქმების ნამდვილობით, ვინაიდან კომისიის წევრების გამოკითხვითა და ექსპერტის დასკვნით დადგინდა, რომ კომისიის წევრების ხელმოწერა არ იყო ნამდვილი.

მოსარჩელებმა ყურადღება გაამახვილეს იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად მათი წარმომადგენლის შუამდგომლობისა, სასამართლომ ადგილზე დათვალიერება არ მოახდინა, შესაბამისად, სათანადოდ ვერ შეაფასა მტკიცებულებები.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კასატორები უტყუარად დადგენილად მიიჩნევენ, რომ სადავო ნაგებობა არ იყო საკუჭნაო, არ ეკუთვნოდა გ. ჟ-ის, იგი არ ფლობდა და არ სარგებლობდა მისით, სადავო ნაგებობა და ნალია/სასიმინდე მოსარჩელებს ეკუთვნოდათ, რაც სადავო ნაგებობაზე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი.

2024 წლის 18 მარტს რ. ჟ-იმა და თ. ჟ-იმა დაზუსტებული საკასაციო საჩივრით მომართეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 28 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დაზუსტებული საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 ივნისის განჩინებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

2024 წლის 14 აგვისტოს გ. ჟ-ის წარმომადგენლის – რ. ხ-ის მიერ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა განცხადება, რომელშიც დაყენებულ იქნა შუამდგომლობა საკასაციო საჩივრის ზეპირი მოსმენით განხილვის თაობაზე.

2024 წლის 14 ნოემბერს გ. ჟ-ის წარმომადგენლის – რ. ხ-ის მიერ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა განცხადება, რომელშიც დაყენებულ იქნა შუამდგომლობა სასამართლოს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი

...ი, ს/კ/... ) ადგილზე დათვალიერების თაობაზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გასაჩივრებულ ნაწილში რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები). ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადაწყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორებმა სააპელაციო სასამართლოს მიერ მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის გამოყენებისა და განმარტების კუთხით წარმოადგინეს დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რამაც შექმნა საკასაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იგი იმსჯელებს იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არ-

გუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებით რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება-სააღრიცხვო ბარათი, ასევე ზედდების ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის შემდეგი გადაწყვეტილებები: №... (09.01.2018), №... (03.04.2019), №... (04.06.2019), №... (05.01.2021), №... (05.01.2022), №... (21.03.2022); №... (21.02.2022); ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნა ცნობილი ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულება და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №..., ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა სადავო გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, 2022 წლის 2 სექტემბერს ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ, განაცხადის სარეგისტრაციო ნომერი ...) ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება; გ. ჟ-ის, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მოსარჩეელების სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ განეული საპროცესო ხარჯის – 439,39 ლარის ანაზღაურება. გარდა ამისა, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში დაშვებული უსწორობა აღმოიფხვრა მოპასუხე-

ებისთვის ბაჟის დაკისრების ნაწილში.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ჟ-იმა, ხოლო მოსარჩელებს – რ. და თ. ჟ-ებს ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებიათ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო სარჩელის საფუძვლიანობას შეამოწმებს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. ამასთან, სააპელაციო პალატამ სადავო საკითხის შეფასებისას გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია, რომ ძველი და ახალი საცხოვრებელი სახლები და დამხმარე შენობა-ნაგებობები, რომლებიც განთავსებული იყო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...ი, ეკუთვნოდა მოსარჩელების ბაბუას, ქ. ჟ-ის, რომელიც 1993 წლამდე რეგისტრირებულ კომლს წარმოადგენდა. ასევე დადგენილია, რომ სე. ჟ-ი და ს. ჟ-ი იყვნენ ძმები, რომლებიც ძველ საცხოვრებელ სახლში ერთად ცხოვრობდნენ კომლის გაყოფამდე – 1998 წლამდე. დადგენილია, რომ კომლის გაყოფის შემდეგ, სე. ჟ-ის მიეკუთვნა და სარგებლობდა ძველი სახლთმფლობელობის მარცხენა ნაწილით და მის მხარეს არსებული დამხმარე შენობა-ნაგებობებით, ხოლო ს. ჟ-ის მიეკუთვნა და სარგებლობდა ძველი სახლთმფლობელობის მარჯვენა ნაწილით და მის მხარეს არსებული დამხმარე შენობა-ნაგებობებით.

დადგენილია, რომ 1998 წლის 20 თებერვალს შედგა სოფელ ...ის მეკომურთა კრება (ოქმი №1), შემდეგი დღის წესრიგით: 1. მიწების სარეფორმო ფონდების დამტკიცება; 2. მიწების საკუთრებაში გადაცემის მსურველ მოქალაქეთა განცხადებების განხილვისა და კატეგორიების განსაზღვრა. დღის წესრიგის პირველ საკითხის შესაბამისად, კრებამ დაამტკიცა სოფელ ...ის მიწის სარეზერვო ფონდი, რამაც შეადგინა: 24,23 ჰექტარი, მათ შორის, სახნავი – 18,07 ჰექტარი, ჩაი – 2,86 ჰექტარი, ნასვენნი – 3,5 ჰექტარი, ხოლო სახელმწიფო ფონდში დარჩა და მოსახლეობას საიჯარო ხელშეკრულებით გადაეცა – 2 ჰექტარი, მათ შორის, სახნავი – 1 ჰექტარი, ჩაი – 1 ჰექტარი.

აღსანიშნავია, რომ 1998 წლის 20 თებერვლის მეკომურთა კრების ოქმი ადასტურებს ქ. ჟ-ის კომლის გაყოფას და ორი კომლის – სე. ჟ-ისა და ს. ჟ-ის კომლების ჩამოყალიბებას.

დასახელებული ოქმის თანახმად ს. ქ.-ს ძე ჟ-ის, რომელსაც ეწერა

0,5 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი „...ში“ საკარმიდამოდ და განეკუთვნებოდა I კატეგორიას, ზ/ნ შესავსებად ესაჭიროებოდა 0,5 ჰექტარი, რისთვისაც მოითხოვდა „სახლის ზემოთ“ – 0,3 ჰექტარს, „მინდორში“ – 0,2 ჰექტარს, სახნავ მიწას. კრების გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა ს. ქ.-ს ძე ჟ-ი, განეკუთვნა იგი I კატეგორიას და არსებულ 0,5 ჰექტარ საკარმიდამოზე, დამატებით ზ/ნ შესავსებად მიეზომა 0,5 ჰექტარი, სახლის ზევით – 0,3 ჰექტარი და „მინდორში“ – 0,2 ჰექტარი, სახნავი მიწა. ასევე დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული კრების ოქმით ასევე განისაზღვრა სე. ჟ-ის ქონების საკითხი, კერძოდ, განხილული იქნა სე. ქ.-ს ძე ჟ-ის განცხადებაც, რომელსაც ეწერა 0,15 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი სოფელ ...ში საკარმიდამოდ, რომელზეც განლაგებული იყო მისი კუთვნილი სახლის ნაწილი და დამხმარე შენობა-ნაგებობები და განეკუთვნებოდა I კატეგორიას, ზ/ნ შესავსებად ესაჭიროებოდა 0,85 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მოითხოვდა „ჩამონაჭერში“ – 0,35 ჰექტარს, „...ზე“ – 0,5 ჰექტარს, სახნავ მიწას. კრების გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სე. ქ.-ს ძე ჟ-ი, რომელიც განეკუთვნა I კატეგორიას და არსებულ 0,15 ჰექტარ საკარმიდამოზე, დამატებით ზ/ნ შესავსებად მიეზომა 0,85 ჰექტარი, „ჩამონაჭერში“ – 0,35 ჰექტარი და „...ზე“ – 0,5 ჰექტარი სახნავი მიწები.

დადგენილია, რომ ს. ჟ-ის მეუღლემ და გ. ჟ-ის დედამ, სო. ჟ-იმა აზომ-ვითი ნახაზი, საარქივო ცნობა, მეკომურთა კრების ოქმები და ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის ცნობა №240 წარადგინა საჯარო რეესტრში და მოითხოვა მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების მის საკუთრებად რეგისტრაცია. 2007 წლის 5 მარტს, ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 5100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სო. ჟ-ის საკუთრებად. დარეგისტრირებულ ქონებაში მოექცა სე. ჟ-ისა და მისი ოჯახის მფლობელობაში არსებული სამზარეულო, 46,5 კვ.მ ფართობის მქონე ე.წ. კუხნა, რომელიც ძველი სახლთმფლობელობის მარცხენა ნაწილში მდებარეობდა და სწორედ აღნიშნული შენობა-ნაგებობა და მისი მიმდებარე ტერიტორია გახდა დავის საგანი მოცემულ საქმეში.

ასევე დადგენილია, რომ სო. ჟ-ი გარდაიცვალა 2013 წლის 21 მაისს. მისი სამკვიდრო ქონება – ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 5100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე, მემკვიდრეობით მიიღო გ. ჟ-იმა, რომელმაც 2019 წლის 29 მარტს საჯარო რეესტრს მოსთხოვა რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაყოფა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 3 აპრილის №... გადაწყვეტილებით გ. ჟ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. წარდგენილი აზომ-ვითი ნახაზის მიხედვით, ერთმანეთისაგან გაიყო 4701 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2019 წლის 4 ივნისს გ. ჟ-იმა საჯარო

რეესტრს მოსთხოვა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივნისის №... გადაწყვეტილებით გ. ჟ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. გარდა ამისა, 2020 წლის 7 აგვისტოს გ. ჟ-იმა ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც ინფორმაციის შეგროვების შემდგომ გ. ჟ-ის განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც მიიჩნია, რომ გ. ჟ-ი აკმაყოფილებდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსაზღვრულ მოთხოვნებს და 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოსცა განკარგულება №248, რომლითაც გ. ჟ-ის უღიარა საკუთრების უფლება 3857 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. განკარგულების შესაბამისად კი გასცა საკუთრების უფლების მონმობა №.... აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა გ. ჟ-ის საკუთრებად.

2021 წლის 22 დეკემბერს მოსარჩელე მხარემ საჯარო რეესტრში წარადგინა №... განცხადება თანდართული აზომვითი ნახაზით, რომლითაც მოითხოვა სადავო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა კანონით განსაზღვრული ზედდება (ს/კ ... და ს/კ ...). 2022 წლის 21 იანვარს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რ. და თ. ჟ-იების წარმომადგენლის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი საჯარო რეესტრის 2022 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებაზე, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით რ. და თ. ჟ-იების წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მარეგისტრირებელმა ორგანომ 2022 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილება მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს რ. და თ. ჟ-იების წარმომადგენელ მ. ბ-ის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ №... განცხადებაზე თანდართულ ინდ. მენარმე „ლ...ის“ 2021 წლის 22 დეკემბერის აზომვითი ნახაზზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი იყო – 275 კვ.მ, ხოლო დამხმარე შენობა-ნაგებობის ფართობი – 46,5 კვ.მ, მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა –

სამხრეთით გზა, დასავლეთით – №... საკადასტრო ერთეული და აღმოსავლეთით – №... საკადასტრო ერთეული. სასამართლოში დავის მიმდინარეობისას, მოსარჩელეთა მიერ დაზუსტდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელშიც მითითებული მონაცემების ფარგლებში ითხოვდნენ მოსარჩელეები სადავო აქტების ბათილად ცნობას და სადავო შენობა-ნაგებობის (ე.წ. კუხნის და მიმდებარე ტერიტორიის) მათ საკუთრებად აღრიცხვას.

საქმეში წარმოდგენილი, 2022 წლის 2 სექტემბრის ინდ. მენარმე „ზ. ჭ-ეის“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზით, მიწის ნაკვეთის ფართობია – 290 კვ.მ და მასზე დატანილია დამხმარე შენობა-ნაგებობა – 46.5 კვ.მ ნაკვეთის კონფიგურაცია მცირედით განსხვავდება ლ. ჭ-ეის მიერ 2021 წლის 22 დეკემბერს მომზადებული ნახაზისაგან, გაზრდილია ფართობი და მასზე დატანილია, ასევე, ძველი სახლთმფლობელობის მარცხნივ, აღმოსავლეთ ნაწილში დანგრეული დამხმარე შენობა-ნაგებობის კონტურები. მოსაზღვრეები და მდებარეობა იგივეა, ესაზღვრება – გზა, №... და №... საკადასტრო ერთეულები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ ქედის არქივის 2020 წლის 24 აგვისტოს №AA2020009445-03 ცნობაზე, რომლის თანახმად სე. ჟ-ის კომლს აწერია: – მიწა 0,15 ჰა; – საცხოვრებელი სახლი – ქვის აგებული 1981 წელს; ე.წ. კუხნა – აგებული 1975 წელს; სასიმინდე (ე.წ. ნალია) – აგებული 1928 წელს; გარაჟი – აგებული 1980 წელს. გარდა ამისა, საქმეში მოიპოვება ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერს გაცემული ცნობა, რომელშიც მითითებულია, რომ ს. ჟ-ის კომლს ქედის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში აწერია 602,9 კვ.მ შენობა-ნაგებობა და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი 1 ჰა-ს ოდენობით. საცხოვრებელი სახლი – 290,8 კვ.მ, სამზარეულო – 18,9 კვ.მ, საკუჭნაო – 18,4 კვ.მ, ნალია – 16,2 კვ.მ, გარაჟი – 21,2 კვ.მ, ბოსელი – 58,4 კვ.მ და ძველი საცხოვრებელი სახლი – 179 კვ.მ, თუმცა აღნიშნულის საპირისპიროდ საქმეში ასევე წარმოდგენილია საკომლო წიგნის ჩანაწერი, სადაც მითითებულია, რომ ს. ჟ-ი ფლობს შერეული ტიპის სახლს, ე.წ. კუხნას, სასიმინდეს და ბოსელს, თუმცა არ შეიცავს მითითებას საკუჭნაოს შესახებ.

ზემოთ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და საქმეში არსებულ მონმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო შენობა-ნაგებობა – 46.5 კვ.მ ფართობის მქონე ორსართულიანი სამზარეულოს შენობა, ე.წ. კუხნა, აშენებული იყო მოსარჩელეთა მამის – სე. ქ.-ს ძე ჟ-ის მიერ 1975 წელს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს რაიონული სასამართლოს მსჯელობას, რომ შენობა-ნაგებობა, რომელიც შპს „ტ...ს“ ნახაზში 18,4 კვ.მ საკუჭნაოდაა მითითებული („ლიტერი 4“), რეა-

ლურად შეადგენს 46,5 კვ.მ ფართის ნაგებობას და წარმოდგენს ე.წ. კუხნას, რომლითაც მოსარჩელების მამა სე. ჟ-ი სარგებლობდა, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ აღნიშნული შენობა-ნაგებობით სარგებლობდნენ მისი შვილები. აღსანიშნავია, ასევე, რომ ს. ჟ-ის და მის ოჯახს საკარმიდამო მიწის მარჯვენა მხარეს, ჰქონდათ თავიანთი, 18.9 კვ.მ ფართობის მქონე ე.წ. კუხნა, რომელიც დანგრეულ იქნა ახალი სახლის მშენებლობისას, რაც გახდა მოსარჩელების მხრიდან სარჩელის აღძვრის დროს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით აღნიშნული ნანგრევების ხელყოფისგან დაცვის მოთხოვნის საფუძველი, რათა მათი მხრიდან შესაძლებელი ყოფილიყო სწორედ იმ გარემოების დამტკიცება, რომ ორივე ოჯახი – როგორც სე., ასევე ს. ჟ-ის ოჯახი საკარმიდამო მიწის თავიანთ მხარეს, ფლობდნენ თავ-თავიანთ სამზარეულო ნაგებობას – ე.წ. კუხნას. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლო 2021 წლის 14 ივლისის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა შუამდგომლობა და გ. ჟ-ის აეკრძალა ს. ჟ-ის მიერ აშენებული სამზარეულოს ნანგრევების (შპს „ტ...ს“ 2007 წლის 12 თებერვლის აზომვით ნახაზში მითითებული ლიტერი №3-ის) განადგურება, დაშლა, ზიანის მიყენება.

სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ ორივე ოჯახს საკარმიდამო მიწის შესაბამის მხარეს ჰქონდათ ნალია/სასიმიინდე. ს. ჟ-ის ოჯახმა ახალი სახლის მშენებლობისას მოშალა თავისი ნალია/სასიმიინდე, ხოლო სე. ჟ-ის 1928 წელს აგებული ნალია/სასიმიინდე მოშალა მოსარჩელების ძმამ – გო. ჟ-იმა.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა და გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მართებული სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. კერძოდ, ...ს თემის საკრებულოს არ ჰქონდა ინფორმაცია, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ს. ჟ-ი ფლობდა და სარგებლობდა 18,4 კვ.მ (რეალურად 46,5 კვ.მ შენობა) საკუჭნაოთი. საქმეში არსებულ არცერთ სამართლებრივ დოკუმენტში არ იყო მითითებული, რომ სამზარეულოს ორსართულიანი შენობა ს. ჟ-ის კომლს ჰქონდა მიკუთვნებული. შესაბამისად საარქივო ცნობაში მისი მითითებისას ...ს თემის საკრებულოს შესაბამისი საფუძველი არ გააჩნდა. ამდენად, სო. ჟ-იმა საჯარო რეესტრს წარუდგინა უფლების დამდგენი საბუთი – საკრებულოს ცნობა და აზომვითი ნახაზი, რომლებშიც უფრო მეტი შენობები იყო მითითებული, ვიდრე მეკომურთა კრების ოქმში და საკომლი წიგნის ჩანაწერში.

საკასაციო სასამართლო საქმეში არსებული მტკიცებულებების, მათ შორის მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სო. ჟ-იის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი დოკუმენტები შეი-

ცავდა არასწორ ინფორმაციას, რამაც გამოიწვია სე. ჟ-ის მფლობელობაში არსებული სამზარეულოს შენობისა და მიმდებარე ტერიტორიის სო. ჟ-ის, ხოლო შემდგომ გ. ჟ-ის საკუთრების უფლების კანონსაწინააღმდეგო რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტი განსაზღვავს, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. ამდენად, რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით, ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრულ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. დასახელებული კანონის მე-8 მუხლი განსაზღვრავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-16 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე (მათ შორის, მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და სამშენებლო დოკუმენტაციის, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას – შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ასევე საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია ერთი მხრივ ადგენს ვალდებულებას წარდგენილ იქნეს ისე-

თი დოკუმენტები, რომლებიც უშუალოდ წარმოშობენ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნას, ხოლო მეორე მხრივ დასახელებული აქტები უძრავი ქონების რეგისტრაციის პირობად ადგენენ არა მხოლოდ ფორმალურად უფლების დამდგენი დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულებას, არამედ იმგვარი დოკუმენტების წარდგენას, რომლებიც შეიცავენ უძრავი ქონების შესახებ ნამდვილ და სწორ ინფორმაციას.

ამდენად, სო. ყ-იმა საჯარო რეესტრს წარუდგინა უფლების დამდგენი საბუთი, რომელიც შეიცავდა არასწორ ინფორმაციას, კერძოდ არასწორი ინფორმაცია იყო შეტანილი ...ს თემის საკრებულოს ცნობაში 18,4 კვ.მ საკუჭნაოს შესახებ, ასევე, აზომვით ნახაზში მოსარჩელეთა მფლობელობაში არსებული 46,5 კვ.მ სამზარეულოს, ნალიისა და მიმდებარე მიწის ნაკვეთის შესახებ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც საფუძვლად დაედო სო. ყ-ის საკუთრებად მიწის რეგისტრაციის გადწყვეტილებას, არ წარმოადგენს სათანადო სამართლებრივ დოკუმენტს.

აღსანიშნავია, რომ თავად სააპელაციო სასამართლოც გასაჩივრებულ გადწყვეტილებაში უთითებს, რომ მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ აზომვით ნახაზზე „საკუჭნაოს“ დასახელებით დატანილი ლიტერი №4 (შენობა-ნაგებობა), სწორედ ის შენობა-ნაგებობაა, რომელზეც მოსარჩელები აცხადებენ პრეტენზიას და თვლიან მამის, სე. ყ-ის კომლზე რიცხულ სამზარეულოდ, ე.წ. კუხნად.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერის №240 ცნობის ინფორმაციულ დოკუმენტად მიჩნევის შესახებ და თვლის, რომ რაიონულმა სასამართლომ სწორად შეწყვიტა საქმის წარმოება მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში, რადგან აღნიშნული ცნობა არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, შესაბამისად, იგი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ცნების ელემენტებს და არ წარმოშობს, არ ცვლის, არ წყვეტს და არ ადგენს პირთა უფლებებსა და მოვალეობებს. ამდენად, მისი ბათილად ცნობით, საკომლო წიგნში არსებული მონაცემები არ შეიცვლებოდა.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაფასებლად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლითაც განმარტებულია კომლის არსი და მასთან დაკავშირებული თავისებურებები, კერძოდ: „კომლი სოფლის ადგილობრივი ორგანოების მიერ ყოველთვის ცალკე იყო რეგისტრირებული საადგილმამულო წიგნში, ოჯახის თითოეული წევრის

და ოჯახის რიცხული ქონების აღნიშვნით. კომლი წარმოადგენდა ოჯახის წევრთა ერთიან კავშირს, რომელსაც გააჩნდა ერთიანი ქონება, გარკვეული უფლება-მოვალეობები, აგრეთვე პასუხისმგებლობა, როგორც ერთმანეთის, ისე მესამე პირთა მიმართ... შეიძლებოდა ყოფილიყო როგორც რამდენიმე, ისე ერთი წევრი. კომლის საქმიანობა არ რეგულირდებოდა სპეციალური წესდებით, რადგან კომლი არ განიხილებოდა როგორც იურიდიული პირი. კომლს გააჩნდა პირადი საკუთრება და როგორც ამ საკუთრების უფლების სუბიექტი, რეგისტრირებული იყო სოფლის საბჭოში, სადაც მითითებული იყო კომლის უფროსი, კომლის წევრები და კომლის ქონება... კომლს გააჩნდა საერთო საკუთრება, რომელიც მის წევრებს ეკუთვნოდა თანასაკუთრების უფლებით. კომლის საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა წარმოებდა კომლის ყველა წევრის თანხმობით“ (სუსგ №ას-402-2021. 04.11.2021წ., №ას-464-2022, 06.10.2022წ., №ას-516-2021, 30.11.2021წ.).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კომლი (როგორც საკოლმეურნეო, ასევე მუშა-მოსამსახურის) საქართველოში არსებობდა 1993 წლამდე და მათთან დაკავშირებული ურთიერთობები, მოწესრიგებული იყო 1964 წლის სამოქალაქო სამართლის კოდექსით. კერძოდ, აღნიშნული კოდექსის 122-ე მუხლის თანახმად განსაზღვრული იყო, რომ კომლის ქონება ეკუთვნოდა მის წევრებს თანასაკუთრების უფლებით, ხოლო ამავე კოდექსის 125-ე მუხლის შესაბამისად, საკოლმეურნეო კომლის ყველა წევრს, მათ შორის არასრულწლოვანსა და შრომისუუნაროსაც, კომლის ქონება თანაბარი წილით ეკუთვნოდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ: „სახელმწიფოს მიერ რეფორმის გატარება მიზნად ისახავდა მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში გადასვლას. ამ პროცესის წარმართვისას კი არსებითი მნიშვნელობა ენიჭებოდა კომლის შემადგენლობასა და მის სახელზე რიცხული ქონების თაობაზე საკომლო წიგნებში არსებულ ინფორმაციას. კერძოდ, კომლს, პირველ რიგში, საკუთრებაში გადაეცემოდა მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთები. საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში. ამრიგად, რეფორმის ფარგლებში კონკრეტული მიწის ნაკვეთის გამოყოფისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭებოდა მოცემული ნაკვეთის სტატუსს, მასზე საცხოვრებელი სახლის არსებობას, მეურნეობის წარმართვას. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი უნდა გადასულიყო უშუალოდ იმ კომლის წევრთა საკუთრებაში, რომელთა მფლობელობაშიც ირიცხებოდა ეს ნაკვეთი. ამასთანავე, საყურადღებოა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შემოღებით, კანონმდებელმა იმპერატიულად განსაზღვრა, რომ ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთე-

ბი, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლება განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები (1513-ე მუხლის პირველი ნაწილი)“ (სუსგ №ბს-48(კ-20), 27.05.2020წ.).

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებაზე, რომლის მე-2 პუნქტით განისაზღვრა მიწის კერძო საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემა მხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებისთვის, ხოლო უცხოელი მოქალაქეების ან მოქალაქეობის არმქონე პირებისთვის მიწის დროებით სარგებლობაში გადაცემის შესაძლებლობა. ამავე დადგენილების მე-3 პუნქტის თანახმად, მიწების ადრინდელ მესაკუთრეებს ან მათ მემკვიდრეებს მიწა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაეცემოდათ საერთო საფუძველზე. ამასთან შესაძლებლობის შემთხვევაში მათ პირველ რიგში გამოეყოფოდათ ყოფილი მიწებიდან ნაკვეთი ნორმის ფარგლებში. აღსანიშნავია, რომ ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, განისაზღვრა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალა საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთაში – 3 ჰექტარამდე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების მე-2 პუნქტზე, რომლითაც განისაზღვრა, რომ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთების გაცემა უნდა განხორციელებულიყო 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რიცხული კომლების მიხედვით, ხოლო 1992 წლის 1 იანვრის შემდეგ გაყრის შედეგად წარმოქმნილი ახალი კომლები დაკმაყოფილდებოდნენ ამ მიზნით მიწის სარეზერვო ფონდის შექმნის შემდეგ.

ამასთან, „მიწის რეფორმის ეგიდით განხორციელებულ ღონისძიებათა შედეგად არსებული ხარვეზებისა და დარღვევების გამოსწორების, მიწის რეფორმის დაჩქარებისა და მიწათსარგებლობაში სათანადო წესრიგის დამყარების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1996 წლის

11 თებერვლის №166 ბრძანებულების (გაუქმებულია საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 18 ოქტომბრის №593 ბრძანებულებით) 1-ლი პუნქტის მიხედვით, მიღებულ იქნა ცნობად, რომ საქართველოს პარლამენტში წარდგენილ კანონპროექტში „სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ გათვალისწინებულია საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის № 48, 1992 წლის 6 თებერვლის №128, 1992 წლის 10 მარტის №290, 1992 წლის 22 სექტემბრის №949, 1993 წლის 16 იანვრის №39, 1993 წლის 24 თებერვლის № 148, 1993 წლის 28 ივნისის №503, 1994 წლის 29 ნოემბრის №815, 1995 წლის 10 მარტის № 129, 1995 წლის 19 ივნისის №363 დადგენილებების, საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 28 ოქტომბრის №29 დეკრეტის, საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 30 დეკემბრის №249 განკარგულების, 1995 წლის 22 თებერვლის №45 ბრძანებულების მოთხოვნების შესაბამისად, საქართველოს მოქალაქეთა კომლექსისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, მათ შორის 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები მიჩნეულ იქნა მათ კერძო საკუთრებად.

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილებით ასევე განიმარტა, რომ საქართველოს მოქალაქეთა კომლექსისათვის, ოჯახებისათვის გაცემული მიწის ნაკვეთები, მათ შორის 1992 წლამდე მათ კანონიერ სარგებლობაში არსებული საბაღე, საბოსტნე, სააგარაკო, სამოსახლო, საკარმიდამო ნაკვეთები მიჩნეულ იქნა მათ კერძო საკუთრებად.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტები წარმოადგენს კომლისთვის და კომლში შემავალი პირებისთვის შესაბამისი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხის მარეგულირებელ ძირითად სამართლებრივ დოკუმენტებს, რომლებიც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკასთან ერთობლიობაში ცხადყოფს, რომ შესაბამისი რეფორმის ფარგლებში მიწის ნაკვეთები გაიცემოდა 1992 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით რეგისტრირებულ კომლებზე. ამასთან, გაცემა ხორციელდებოდა არა კომლში შემავალ პირებზე სათითაოდ, ან თუნდაც ერთ-ერთ მათგანზე (მაგ: ოჯახის უფროსი, ან პირი რომელიც უშუალოდ წარადგინდა შესაბამის დოკუმენტებს და მიწის გადაცემის აქტში იყო დაფიქსირებული), არამედ მთელ კომლზე და შესაბამის დოკუმენტში ოჯახის ერთი წევრის ასახვა ვერ გახდებოდა კომლის სხვა წევრთა საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი. ამდენად, დასახელებული ნორმების თანახმად, მიწის ნაკვეთები, მათ შორის საკარმიდამო ფართები, საკუთრებაში გადაეცემო-

დათ კომლებს და არა ინდივიდუალურ პირებს.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ შესაბამის რეგიონში არსებული, კომლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით მხოლოდ ამავე, მიწის რეფორმამდე არსებულ კომლს უნდა გადასცემოდა და მხოლოდ მასზე დამატებით უნდა მომხდარიყო მიწის ნაკვეთის გამოყოფა ზღვრული ოდენობის მიღწევამდე, რაც გულისხმობდა, შესაბამისი ფართობის გათვალისწინებით სწორედ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე დამატებითი ტერიტორიის გამოყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთი, ასევე, მასზე არსებული საცხოვრებელი და დამხმარე შენობა-ნაგებობები წარმოადგენდა მოსარჩელეთა ბაბუის, ქ. ჟ-ის კომლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებას. აღნიშნული კომლის შემადგენლობაში, 1998 წლამდე შედიოდნენ ქ. ჟ-ის შვილები – სე. და ს. ჟ-ი, თავიანთი ოჯახებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონმა კომლის ქონებაზე მიმაგრებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი მათ საკუთრებად გამოცხადდა. ამდენად საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, თუ მანამდე სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო საკუთრებაში იყო და შესაბამისი პირები წარმოადგენდნენ მოსარგებლებს, 1996 წელს, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ კანონის მიღების შემდეგ, სე. და ს. ჟ-იები გახდნენ შესაბამისად 0.15ჰა და 0.5ჰა საკარმიდამო მიწების მესაკუთრეები, მიწის რეფორმის დაწყების შემდეგ კი, სოფელ ...ის 1998 წლის 20 თებერვლის მეკომურთა კრების ოქმის შესაბამისად, მათ დამატებით მიეზომათ მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ასევე გახდა მათი საკუთრება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატამ გადაწყვეტილების მიღებისას ერთმანეთისგან ვერ გამოიჯნა საკარმიდამო და ასალიარებელი მიწის ნაკვეთები, ვინაიდან სადავო ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა რეალურად განთავსებულია არა ასალიარებელ, არამედ სე. ჟ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე, რომლის დარეგისტრირებაზე გო. ჟ-იმა სწორედ ძმების – რ. და თ. ჟ-იების სასარგებლოდ თქვა უარი, ვინაიდან მათ შორის არსებობდა სიტყვიერი შეთანხმება იმის თაობაზე, რომ რეგისტრაცია სწორედ მოსარჩელებზე უნდა განხორციელებულიყო. შესაბამისად, ვერც სო. ჟ-იი და ვერც მისი შვილი, გ. ჟ-ი, ვერ გახდებოდნენ სადავო ქონების მესაკუთრეები 2006-2007, 2020-2021 წლებში.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სადავო შენობა-ნაგებობა განთავსებულია ძველი საცხოვრებელი სახლის მარცხენა მხარეს და მოსარჩელების ბაბუის – ქ. ჟ-ის კომლის

გაყოფის შემდეგ (1998წ.), იგი სხვა დამხმარე შენობა-ნაგებობებთან ერთად, რომლებიც ასევე, ძველი საცხოვრებელი სახლის მარცხენა მხარეს იყო განთავსებული, წარმოადგენდა მოსარჩელეთა მამის – სე. ჟ-ის საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით „აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №3/7/679 გადაწყვეტილება საქმეზე შპს სამაუნსებლო კომპანია რუსთავი 2“ და „შპს ტელეკომპანია საქართველო“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-13). ამასთან, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის № 1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

ასევე მნიშვნელოვანია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მსჯელობაც, რომ: „საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას... ამასთან, საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მონესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები... სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, თავისუფალი შეთანხმებე-

ბის აღსრულებისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა განკარგვის შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება (სუსგ №ბს-1322(კ-19), 25.03.2021წ.).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებებში მოყვანილ მსჯელობაზე, რომ: „საკუთრების უფლება სანივთო უფლების კლასიკური სახეა, რომელიც დროში არ იზღუდება. აბსოლუტური უფლების ძირითადი დამახასიათებელი თვისებაა ის, რომ იგი სხვა პირთა ქმედებისაგან დამოუკიდებლად არსებობს. ამ უფლების განხორციელება უფლებამოსილი პირის აბსოლუტური ძალაუფლების სფეროს განეკუთვნება, ხოლო მისი დაცვა უზრუნველყოფილია ნებისმიერი შესაძლო ხელყოფისაგან. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს მის საკუთრებაში არსებულ ნივთზე უფლების დაცვა“ (სუსგ №ას-402-2021.04.11.2021წ.).

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით დაცული საკუთრების უფლების განხილვისას, უპირველეს ყოვლისა აღსანიშნავია, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი შედგება სამი განცალკევებული წესისგან. დიდი პალატის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილების თანახმად (საქმეზე – „იატრიდისი საბერძნეთის წინააღმდეგ, ნო. 31107/96) ისინი განმარტებულია შემდეგნაირად: „პირველი წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, ზოგადი ხასიათისაა და აყალიბებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს. მეორე წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის მეორე წინადადებაშია მოცემული, ეხება მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევას და უქვემდებარებს მას კონკრეტულ პირობებს. მესამე წესი, რომელზეც მეორე პარაგრაფი მიუთითებს, აღიარებს, რომ ხელშემკვრელი სახელმწიფოები უფლებამოსილები არიან, inter alia, საჯარო ინტერესის შესაბამისად განახორციელონ საკუთრების გამოყენების კონტროლი.“

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო საკითხი უკავშირდება ფიზიკურ პირებს შორის ქონების განაწილების საკითხს და მნიშვნელოვანია, რომ საკუთრების უფლების დაცვიდან გამომდინარე, სწორად იქნეს განსაზღვრული, თუ ვინ არის ამ შემთხვევაში აღნიშნული უფლების მატარებელი სუბიექტი და

არ მოხდეს შესაბამისი საფუძვლის გარეშე, რომელიმე მხარის უფლებების მომეტებული შეზღუდვა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, ვერ გაიზიარებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, გო. ჟ-ის მიერ სე. ჟ-ის სახელზე რიცხული მთლიანი ქონების მიღების თაობაზე, რაც სააპელაციო სასამართლოს აზრით, გამორიცხავდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელეთა უფლების მოპოვების შესაძლებლობას, საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში სადავოდ არ არის გამხდარი გო. ჟ-ისთვის საკარმიდამო და ასალიარებელი მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია. ძმები მას აღნიშნულ საკითხზე არ ედავებიან, ამდენად შეუძლებელია ამ დავის ფარგლებში, იმის შემომწმება გო. ჟ-ის რა ქონება აქვს დარეგისტრირებული, სად და რა საფუძვლით. ცალსახად დადგენილია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ გო. ჟ-ის 1 ჰა მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრაციის გზით უნდა მიეღო, მან როგორც საკარმიდამო, ასევე ასალიარებელი მიწის ნაკვეთები, ორივე აღიარების გზით მიიღო. ამასთან, საჯარო რეესტრმა და აღიარების კომისიამ ერთმანეთისგან ვერ გამიჯნეს საკარმიდამო და ასალიარებელი მიწის ნაკვეთები და თავიანთი უფლებამოსილებები. ადმინისტრაციული ორგანოები ვალდებული არიან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლის საფუძველზე, განმცხადებელს დაეხმარონ სწორი სამართლებრივი საფუძვლების შერჩევაში და უფლებამოსილება განახორციელონ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, რაც არ განხორციელებულა. სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ გამოიწვია მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების შეზღუდვა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ), ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება-სააღრიცხვო ბარათის, ასევე ზედდების ნაწილში, საჯარო რეესტრის შემდეგი გადაწყვეტილებების: №... (09.01.2018), №... (03.04.2019), №... (04.06.2019), №... (05.01.2022), №... (21.03.2022); №... (21.02.2022), ბათილად ცნობის წინაპირობების არსებობა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, იზიარებს რაიონული სასამართლოს მოსაზრებას, რომ გ. ჟ-ი არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსე-

ბულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს სადავო 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში.

დადგენილია, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2020 წლის 28 დეკემბერს გამოსცა განკარგულება №248, რომლითაც გ. ჟ-ის უღიარა 3857 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება. განკარგულების შესაბამისად კი გასცა საკუთრების უფლების მონმობა №.... აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრმა 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი, ს/კ: ..., დაარეგისტრირა გ. ჟ-ის საკუთრებად.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარების ორ ძირითად წინაპირობას – კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება, როდესაც აღნიშნულ ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) და დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ გ. ჟ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთი რეალურად წარმოადგენდა არა სახელმწიფო საკუთრებას, არამედ სხვა პირის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ დამხმარე შენობა-ნაგებობას, შესაბამისად იგი არც თვითნებურად დაკავების საფუძველით (განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალებით უდავოდ დადასტურებულია, რომ ს. ჟ-ი და მისი ოჯახი სადავო შენობა-ნაგებობით მოსარგებლეები არასდროს ყოფილან) და არც მომიჯნავეობით არ უნდა ყოფილიყო აღრიცხული ს. ჟ-ის შვილის – გ. ჟ-ის საკუთრებად.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ), ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულებისა და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების №... მონმობის, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... (ს/კ: ... მიწის

ნაკვეთზე) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობების არსებობა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო საჯარო რეესტრის ყურადღებას კიდევ ერთხელ მიაქცევს მოსარჩელეთა სარეგისტრაციო განცხადების განხილვისას რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველზე, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოსარჩელეთათვის სამართლებრივი დახმარების მიზნით უნდა განხორციელდეს.

რაც შეეხება კასატორის გ. ჟ-ის წარმომადგენლის – რ. ხ-ის 2024 წლის 14 აგვისტოს შუამდგომლობას საკასაციო საჩივრის ზეპირი მოსმენით განხილვის თაობაზე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს შეუძლია გადაწყვეტილება გამოიტანოს ზეპირი მოსმენის გარეშე. სასამართლომ საქმის ზეპირი მოსმენის შესახებ წინასწარ უნდა აცნობოს მხარეებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 1 ნოემბრის №ბს-693(კ-კს-21) განჩინებაზე, სადაც საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „საქმის განხილვის ფორმის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა. აღნიშნული ემყარება საკასაციო სამართალწარმოების ბუნებას, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტების დამდგენ სასამართლოს, არამედ მისი მსჯელობის საგანი საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასებაა. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლით განსაზღვრულია შემონგების ფაქტობრივი საფუძველი. საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის კონსტიტუციასთან შესაბამისობის საკითხზე იმსჯელა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ და მიიჩნია, რომ საკასაციო საჩივრის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა არ ზღუდავს სასამართლოში მიმართვის კონსტიტუციურ უფლებას (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2003 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე „მოქალაქე ავთანდილ რიჭამაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ; 2. მოქალაქე ნელი მუმლაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.“, სუსგ. №ას-807-2020, 12.11.2020წ., სუსგ №ას-1150-2020, 29.11.2021წ.)

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ არ იკვეთება საქმის ზეპირი განხილვის საჭიროება. გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოებაც, რომ მოცემული საქმის პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებში განხილვისას მხარეთა დასწრებით ჩატარდა სხდომები, ამდენად, მხარეთა საპროცესო უფლებები სრულად რეალიზებულ-

ლია, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისია სადავო საკითხის სამართლებრივი შეფასებისათვის. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობდა საქმის ზეპირი განხილვისა და მხარეთა პოზიციების დამატებით მოსმენის საჭიროება და საკასაციო საჩივრის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვის ფორმა სრულად შეესაბამება საკანონმდებლო დანაწესებს.

რაც შეეხება გ. ჟ-ის წარმომადგენლის – რ. ხ-ის 2024 წლის 14 ნოემბრის შუამდგომლობას სასამართლოს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...ი, ს/კ/...) ადგილზე დათვალიერების თაობაზე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ სასამართლოს. ამასთან, საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საკასაციო სასამართლოში ახალი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის და მტკიცებულებების მიღების შესაძლებლობას, რის გამოც საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. ჟ-ის შუამდგომლობა სადავო მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...ი, ს/კ/...) ადგილზე დათვალიერების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის I ნაწილის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ხოლო მესამე ნაწილით სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის განეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად განეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე რაიონულ სასამართლოში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი – 200 ლარი, ასევე გადახდილია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებისთვის ბაჟი – 100 ლარი, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე უარის თქმის განჩინების გასაჩივრებისათვის სახელმწიფო ბაჟი – 50 ლარი, კერძო საჩივრისთვის სახელმწიფო ბაჟი – 50 ლარი, აღსრულების ხარჯი – 100 ლარი, აკრძალვის რეგისტრაციის ხარჯი – 20 ლარი, ამონაწერის მომზადების ხარჯი – 21 ლარი, საჯარო რეესტრიდან ინფორმაციის გამოთხოვის ხარჯი – 19,49 ლარი, მინდობილობის ხარჯი – 24 ლარი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელების მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თა-

ნახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისგან. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მხარე, რომელიც ვალდებულია გადაიხადოს სასამართლოს ხარჯები, რამდენიმე ფიზიკური ან იურიდიული პირისაგან შედგება, მაშინ სასამართლო ხარჯები მათ შორის ნაწილდება თანაბრად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, გ. ჟ-ის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიას და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ რ. და თ. ჟ-ების მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება. თუმცა, საკასაციო სასამართლო იზიარებს აღნიშნულ საკითხზე რაიონული სასამართლოს შეფასებას, რომ მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების იმ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 50 ლარი და საჩივრისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 50 ლარი, რომლის დაკმაყოფილებაზეც უარი ეთქვა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 53.1 მუხლის თანახმად, მოპასუხეებს მოსარჩელეების სასარგებლოდ, მათ მიერ გაღებული ხარჯების, ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბერის №240 ცნობის ბათილად ცნობის ნაწილში საქმის წარმოება შეწყვეტის და აღნიშნულ ნაწილში გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის გათვალისწინებით, უნდა დაეკისროთ რაიონულ სასამართლოში განეული საპროცესო ხარჯის – 439,39 ლარის და საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის ჯამში – 739,39 (შვიდას ოცდაცხრამეტი ლარი და ოცდაცხრამეტი თეთრი) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 და 32-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 407-ე, 408-ე და 411-ე მუხლებით,

### **გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. რ. ჟ-ის და თ. ჟ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-

ულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გასაჩივრებულ ნაწილში რ. ჟ-ის და თ. ჟ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში, (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნეს ცნობილი ...ს თემის საკრებულოს 2006 წლის 17 ნოემბრის №240 ცნობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში განხორციელებული 2007 წლის 5 მარტის №... განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება-სააღრიცხვო ბარათი, ასევე ზედდების ნაწილში, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის შემდეგი გადაწყვეტილებები: №... (09.01.2018), №... (03.04.2019), №... (04.06.2019), №... (05.01.2022), №... (21.03.2022); №... (21.02.2022);

5. ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზით განსაზღვრული ზედდების ნაწილში (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ) ბათილად იქნეს ცნობილი ქედის მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 28 დეკემბრის №248 განკარგულება და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №..., ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 5 იანვრის №... გადაწყვეტილება, (ს/კ: ...);

6. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, 2022 წლის 2 სექტემბერს ინდ. მენარმე ზ. ჭ-ის მიერ შედგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად ქედის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, რ. ჟ-ისა და თ. ჟ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, (ნაკვეთის ფართობი 290 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა 46.5 კვ.მ), განაცხადის სარეგისტრაციო ნომერი ...), ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

7. მონინააღმდეგე მხარის – გ. ჟ-ის შუამდგომლობა, საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;

8. მონინააღმდეგე მხარის – გ. ჟ-ის შუამდგომლობა სადავო მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...ი, (ს/კ: ...) ადგილზე დათვალიერების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;

9. მოპასუხეებს – გ. ჟ-ის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თანაბარწილად დაეკისროთ მოსარჩელებს – რ. ჟ-ის და თ. ჟ-ის სასარგებლოდ,

მათ მიერ რაიონულ სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გაწეული საპროცესო ხარჯის – 439,39 (ოთხარ ოცდაცხრამეტი ლარი და 39 თეთრი) ლარისა და საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება, სულ – 739,39 (შვიდას ოცდაცხრამეტი ლარი და ოცდაცხრამეტი თეთრი) ლარის ოდენობით;

10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე აქტის კანონიერება**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახალხით**

№ბს-1040(კ-24)

26 ივნისი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
გ. გოგიაშვილი**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2022 წლის 27 ივნისს მ. ვ-ამ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ. დაზუსტებული სარჩელის წარდგენის შემდგომ მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... №4-ში არსებულ 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მ. ვ-ას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 აპრილის სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილების (სხდომის ოქმი №655) ბათილად ცნობა;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 ოქმის (გადაწყვეტილება) ბათილად ცნობა, რომლითაც მ. ვ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4, 351.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 30 ნოემბრის №2866 განკარგულების ბათილად ცნობა, რომლითაც მ. ვ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4, 351.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის 30 დღის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... ქ. №4-ში მდებარე 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ. ვ-ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 ოქმით მ. ვ-ას მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ქ. №4, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე მიღებული, კომისიის 2022 წლის 30 ნოემბრის №2866 განკარგულების თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი მოტივირებულია იმ გარემოებებით, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მ. ვ-ა ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, არის სახელმწიფო საკუთრებაში, იგი სარგებლობაში იყო გადაცემული კომუნალური ფონდისთვის და შესაბამისად, არ ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციაში. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კომისიამ არ იმსჯელა და არ გაითვალისწინა რეალურად ნამდვილად ფლობდა/სარგებლობდა თუ არა კომუნალური ფონდი იმ მიწის ნაკვეთით, რომელიც მ. ვ-ა ჰქონდა (აქვს) დაკავებული. მოსარჩელის განმარტებით, კომისიამ გადაწყვეტილების მიღებისას არც უარყო და მეტიც, დაადგინა, რომ მიწის ნაკვეთს ფლობდა მ. ვ-ა, თუმცა აღარ უმსჯელია იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, რომელიც კომუნალური ფონდისთვის იურიდიულად იყო სარგებლობაში გადაცემული, შესაძლოა რეალურად არც ყოფილიყო ფონდის რეალურ მფლობელობაში. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელი და მოსარგებლე 1980 წლიდან არის მ. ვ-ა, რასაც ადასტურებენ მონმეები.

ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი კომისიას არ გააჩნია. ამდენად, მოსარჩელე მხარეს მიაჩნია, რომ მხოლოდ ის ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთი გადაცემული იყო კომუნალური ფონდის კანონიერ სარგებლობაში არ და ვერ გამოორიცხავს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მ. ვ-ას არამართლზომიერ მფლობელობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, მ. ვ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“, „ე“, „ვ“, „ზ“ ქვეპუნქტებზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-11 მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებზე, მე-15 მუხლის პირველ პუნქტზე, საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტა, რომ აღიარების კომისიის მიერ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომლითაც დაადასტურებს როგორც კონკრეტული პერიოდისათვის მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობას, თვითნებურად დაკავებას, ასევე, გამოორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის №6/27261 წერილით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... ქ. №4-ში მდებარე უძრავი ნივთი, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტაციის მიხედვით აღრიცხული იყო კომუნალური ფონდის სახელზე. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის სხდომაზე, კომისიის წევრის შეკითხვაზე, თუ რომელ წლამდე სარგებლობდა ფონდი აღნიშნული ნაკვეთით, მ. ვ-

ას წარმომადგენელმა უპასუხა, რომ როგორც იცის 2007 წლამდე იყო მოსარგებლე. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მ. ვ-ას მიერ წარდგენილი განცხადება და მტკიცებულებები არ ქმნიდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მ. ვ-ას მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით, მ. ვ-ას სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ვ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 აპრილს მიღებული გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... №4-ში არსებულ 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მ. ვ-ას (პ/ნ: ...) განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 ოქმი (გადაწყვეტილება), რომლითაც მ. ვ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4, 351.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 30 ნოემბრის №2866 განკარგულება, რომლითაც მ. ვ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4, 351.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... ქ. №4-ში მდებარე 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ. ვ-ას საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 30 დღის ვადაში.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტზე, მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-

რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტზე, საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს. მოცემულ შემთხვევაში მ. ვ-ას 2018 წელს უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ მისი მხრიდან უძრავი ნივთის ფლობა-სარგებლობა არ დასტურდებოდა, ხოლო 2022 წელს კი უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ მის დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონება გადაცემული ჰქონდა კომუნალურ ფონდს და შესაბამისად, გამოირიცხებოდა აღნიშნულ ქონებაზე მისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი მასალები, მხარეთა ახსნა-განმარტებები და მონმეთა ჩვენებები იძლევა ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მიმდინარე საქმის ფარგლებში მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს შესაძლოა ნამდვილად ფლობდა მ. ვ-ა 2007 წლამდე პერიოდში, თუმცა საყურადღებოა რომ მისთვის უარის თქმის საფუძველი გახდა ამ ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა კომუნალური ფონდისათვის, რაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, როგორც უძრავი ქონების სახელმწიფოს მიერ განკარგვა. სააპელაციო პალატამ პირველ რიგში აღნიშნა, რომ სადავო უძრავი ქონების განკარგვა მესამე პირზე მართლაც წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ გარემოებას, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს, გვაქვს თუ არა საქმე კანონით დადგენილ შეზღუდვასთან.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ვ-ა საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქუჩა №4, საერთო ფართობი – 351.00 კვ.მ.). მისი განცხადებით, უძრავი ქონება მისმა ოჯახმა დაიკავა 1980-იანი წლებიდან. იგი არასოდეს ყოფილა განკარგული და მასზე უფლებრივ პრეტენზიას არავინ აცხადებს. საქმეში დაცულია ასევე ვ. ე-ის, ლ. ს-ას და ა. გ-ის, 2017 წლის 23 თებერვლის სანოტარო წესით დადასტურებული ჩვენება, რომ მ. ვ-ა, 1980 წლიდან ნამდვილად ცხოვრობს ... დასახლებაში, ... ქუჩა №4-ში და ამ მისამართზე 1985 წლამდე აშენებული აქვს საცხოვრებელი, მიწასთან მყარად დაკავშირებული სახლი და ეწევა საოჯახო მეურნეობას.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ

2017 წლის 27 მარტის სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, წარდგენილი ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე ინფორმაციის მომზადების მომენტი სათვალის საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული, ხოლო ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... ქ. №4-ში არსებული უძრავი ქონება, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტაციის მიხედვით აღრიცხული იყო კომუნალური ფონდის სახელზე, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ვერ იქნება განხილული სახელმწიფოს მიერ უძრავი ქონების განკარგვა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ კომუნალური ფონდი საკუთარი დანიშნულებითა და არსით, წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ საბინაო ფონდს, შესაბამისად, კომუნალური ფონდის სახელზე აღრიცხვა სახელმწიფო სახელზე აღრიცხვის ანალოგიურია. თავის მხრივ, სახელმწიფო საკუთრებად უძრავი ნივთის რეგისტრაცია, არ გამოორიცხავს მოთხოვნის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულაციებში მოქცევის შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებაზე (საქმე №ბს-504-501(კ-17)) და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მ. ვ-ა სრულად აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. საქმის მასალების თანახმად, ის გარემოება, რომ მან 2007 წლამდე პერიოდში დაიკავა უძრავი ქონება სადავო არ იყო, ხოლო კომუნალურ ფონდზე აღნიშნული ქონების აღრიცხვა, სააპელაციო პალატის განმარტებით, არ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ.

კასატორი მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე, სადავო აქტებში ასახულ დასაბუთებაზე და არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ მ. ვ-ა 2007 წლამდე პერიოდში (კანონის ამოქმედებამდე) ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ სს „...ის“ 2023 წლის 19 ივნისის წერილზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისი, ... ქ. №4-ში რე-

გისტრირებულია ერთი აბონენტი – ს-ი და თანდართული ბრუნვის ისტორიაშიც 1980 წლიდან 2023 წლის ჩათვლით მითითებულია აღნიშნული აბონენტი. ამასთან, მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებულ ჩვენებებთან დაკავშირებით, კასატორი აღნიშნავს, რომ მოწმის ჩვენება დამოუკიდებლად, სხვა მტკიცებულებებით გამყარების გარეშე, არ წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტის დამადასტურებელ რელევანტურ მტკიცებულებას, მით უფრო, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოწმეთა ჩვენებები ეწინააღმდეგება საქმეში არსებულ დოკუმენტებს. კასატორი ასევე არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ კომუნალური ფონდის სახელზე აღრიცხვა სახელმწიფო სახელზე აღრიცხვის ანალოგიურია. კასატორის განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული მონაცემებით დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოიცავს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც კანონიერი სარგებლობის უფლებით გადაცემული ჰქონდა კომუნალურ ფონდს. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციაში, ვინაიდან მითითებული ნორმის გათვალისწინებით, აღიარების მიზნებიდან გამომდინარე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ უნდა იყოს განკარგული. მოცემულ შემთხვევაში კი, ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს მხრიდან განკარგვის ფაქტს ადასტურებს საქმეში არსებული ცნობა-დახასიათება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 2 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 2 ივნისის განჩინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებაზე, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე მისი განხილვა.

## სამოტივაციო ნაწილი:

ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო პალატა საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2017 წლის 2 მარტს მ. ვ-ამ ... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მათ შორის წარუდგინა 2017 წლის 23 თებერვლის სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განაცხადი, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, 2005 წლის ორთოფოტო, სიტუაციური გეგმა, ფოტოსურათები და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4. 2017 წლის 23 თებერვლის სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა განაცხადის თანახმად, ვ. ე-ი, ლ. ს-ა და ა. გ-ი ადასტურებენ, რომ მ. ვ-ა 1980 წლიდან ნამდვილად ცხოვრობს ... დასახლებაში, ... ქუჩა №4-ში და ამ მისამართზე 1985 წლამდე აშენებული აქვს საცხოვრებელი, მიწასთან მყარად დაკავშირებული სახლი და ეწევა საოჯახო მეურნეობას.

დადგენილია, რომ მ. ვ-ას 2017 წლის 2 მარტის განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაიწყო სარეგისტრაციო წარმოება, რომლის ფარგლებშიც 2017 წლის 10 მარტს სააგენტოს მიერ მომზადდა ცნობა-დახასიათება უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4. ცნობა-დახასიათებაში მითითებულია საკუთრების აღწერა: ნაკვეთის ფართობი – 365 კვ.მ., ლიტერი „ა“ (საცხოვრებელი), ლიტერი „ბ“ (დამხმარე) და ლიტერი „ვც“ (დამხმარე). ლიტერი: მესაკუთრ(ებ)ის/მოსარგებლ(ებ)ის აღწერა – კომუნალური ფონდი, საფუძველი: 26 კომისრის სახელობის რაისაბჭოს აღმასკომის 25.07.19796. №261 განაყვეტილება; ნაკვეთი: მესაკუთრ(ებ)ის/მოსარგებლ(ებ)ის აღწერა – სახელმწიფო საკუთრება, კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ფართი უ.დ.დ.-ს გარეშე: 365, №006119 საალრიცხვო ბარათი, აღრიცხული 1940 წელს. ამასთან, ამავ ეწინააღმდეგეთა ფარგლებში მომზადებული 2017 წლის 27 მარტის სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, ... განაცხადზე წარმოდგენილი ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, ინფორმაციის მომზადების მომენტისთვის საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 6 აპრილის წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის განკარგვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული წერილის პასუხად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 ივნისის №6/27261 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ მითითებულ უძრავ ნივთზე პრივატიზების ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სააგენტოს არქივში ვერ მოიძებნა. ამასთან, დამატებით განემარტა, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქუჩა №4, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტაციის მიხედვით აღრიცხული იყო კომუნალური ფონდის სახელზე.

დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 23 აპრილის სხდომაზე განიხილა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 9 ივნისის წერილობითი მიმართვა და №655 ოქმით უარი უთხრა მ. ვ-ას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქუჩა №4) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიუთითა, რომ არ დადასტურდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ასევე დადგენილია, რომ 2018 წლის 11 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და გამოითხოვა ინფორმაცია სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის განკარგვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული წერილის პასუხად, სააგენტოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 ნოემბერს გადაეგზავნა ისნის რაიონის გამგეობის 2018 წლის 14 ნოემბრის წერილი. წერილში მითითებულია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ისნის რაიონის გამგეობაში დაცული დოკუმენტაცია 2013 წლის თებერვლის ჩათვლით ჩაბარებულია ცენტრალურ არქივში, ხოლო 2013 წლის მარტიდან დღემდე, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილების ფარგლებში მისამართზე: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქუჩა №4, საკუთრების უფლების მოწმობა არ გაცემულა.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 5 ივლისის და 23 ივლისის წერილების თანახმად, არქივში დაცულ შპს ისანი-სამგორის რაიონის საბინაო-კომუნალური მომსახურების №93 სერვისცენტრის დოკუმენტებში, ... ქუჩა №4 (...)

დასახლება) მისამართზე მცხოვრებ მოქალაქეთა რეგისტრაციის დამადასტურებელი ჩანაწერები და ბინის მიღების ორდერები არ ინახება. ამასთან, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2022 წლის 15 ივნისის წერილის თანახმად, ისინი რაიონის მიწის გამამხდელთა 2000, 2003 და 2006 წწ. სიებში, ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4 არ ფიქსირდება და არც სხვა სახის დოკუმენტაცია ინახება მ. ვ-ას მიწის ნაკვეთის (351 კვ.მ.) აღრიცხვის შესახებ.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 დეკემბრის №... წერილით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა მ. ვ-ას მიერ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი, ასევე, სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის №25 საკითხი), მ. ვ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქუჩა №4) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. ოქმში მითითებულია, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოიცავს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც კანონიერი სარგებლობის უფლებით გადაცემული ჰქონდა კომუნალურ ფონდს. კომისიის წევრის შეკითხვაზე, ხომ არ ფლობდა ინფორმაციას იმის თაობაზე, თუ რომელ წლამდე სარგებლობდა ფონდი აღნიშნული ნაკვეთით, მ. ვ-ას წარმომადგენელმა უპასუხა, რომ როგორც იცის 2007 წლამდე იყო მოსარგებლე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 ოქმის საფუძველზე, კომისიის მიერ 2022 წლის 30 ნოემბერს მიღებული №2866 განკარგულებით, მ. ვ-ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქუჩა №4, საერთო ფართობი – 351.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში მითითებულია, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოიცავს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც კანონიერი სარგებლობის უფლე-

ბით გადაცემული ჰქონდა კომუნალურ ფონდს. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ ექცევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დეფინიციაში.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია შპს „თ...ის“ ცნობა, რომლის თანახმად, კომპანიის მონაცემთა ბაზაში მისამართზე: ქ. თბილისი, ... ქუჩა №4, 2007 წლიდან ბუნებრივი გაზის მომხმარებლად ფიქსირდება ს. (აბონენტის №...). აღნიშნულ აბონენტთან დაკავშირებით, კომპანიას 2007 წლამდე პერიოდზე ისტორია არ გააჩნია, ასევე არ იძებნება სხვა პირადი მონაცემების შესახებ ინფორმაცია.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია სს „...ის“ 2023 წლის 19 ივნისის წერილი, რომლის თანახმად, კომპანიის მონაცემთა ბაზაში მისამართზე: ქ. თბილისი, ... ქ. №4, რეგისტრირებულია 1 აბონენტი – №... ს-ი. სს „...ის“ ხელთ არსებული საარქივო მასალების თანახმად, აღნიშნულ სააბონენტო ბარათზე 1996წ. მდგომარეობით (1996წ.-მდე ინფორმაცია სს „...ში“ არ ინახება ხანდაზმულობის გამო), აბონენტად რეგისტრირებული იყო ს-. მითითებულ წერილზე თანდართული, აღნიშნული აბონენტის ბრუნვის ისტორიის თანახმად, 2005 წლის 3 ოქტომბრიდან 2023 წლის 29 მაისის ჩათვლით აბონენტს უფიქსირდება ხარჯი სულ 3 კვტ.სთ., კერძოდ, 02.11.2007წ. – 2 კვტ.სთ და 02.06.2010წ. – 1 კვტ.სთ, დანარჩენ პერიოდზე ფიქსირდება ნულოვანი ბრუნვა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 აპრილის №655 და 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 ოქმების, ასევე, კომისიის 2022 წლის 30 ნოემბრის №2866 განკარგულების კანონიერებას. ამასთან, მათ თანმდევ მოთხოვნას წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის 30 დღის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქ. თბილისში, ... დასახლებაში, ... ქ. №4-ში მდებარე 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ. ვ-ას საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იური-

დიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონის მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მიწის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება (სუსგ №ბს-504-501(კ-17), 28.10.20196.).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს სპეციფიკურ სამართალურთიერთ-

ბას. განსახილველი შემთხვევისთვის რელევანტურია აღინიშნოს, რომ მოცემული კანონი დაინტერესებული პირისთვის ქმნის მოლოდინს ისეთ მინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობაზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაა, თუმცა მას ფაქტობრივად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონმა ასეთი პრივილეგია გაითვალისწინა ექსპლიციტურად იმ პირების მიმართ, რომელთაც არ გააჩნიათ მინის ნაკვეთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, მაგრამ ფაქტობრივად წლების განმავლობაში მინიმუმ კანონის ამოქმედებიდან (2007 წელი) – უფლების რეალიზაციის მომენტამდე აქვთ ფაქტობრივი კავშირი მინის ნაკვეთთან. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვის ალტერნატიულ მექანიზმს (მსგავს საკითხზე იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სპს „გრიშა ამორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, №2/3/522,553; II, 60-63);, სამართლებრივ საფუძველს, რომელიც სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირებს ფაქტობრივ გარემოებას – პირის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მიმართ არსებულ ფაქტობრივ, ინდივიდუალურ, განსაკუთრებულ კავშირს, დროის განგრძობად მონაკვეთში.

მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 17 ოქტომბრის №68 ოქმისა და 2022 წლის 30 ნოემბრის №2866 განკარგულების თანახმად, მ. ვ-ასთვის მოთხოვნილ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის არსებითი საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი კანონიერი სარგებლობის უფლებით გადაცემული ჰქონდა კომუნალურ ფონდს, რის გამოც იგი არ ექცეოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთის დეფინიციამ.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მინა განმარტებულია, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო სა-

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი ცნობა-დახასიათების თანახმად, უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4, კანონიერ მოსარგებლეს 26 კომისრის სახელობის რაისაბჭოს აღმასკომის 25.07.1979წ. №261 გადაწყვეტილების საფუძველზე წარმოადგენს კომუნალური ფონდი. ამდენად, უდავო გარემოებაა, რომ სახელმწიფოს მიერ 1979 წელს განხორციელდა უძრავი ნივთის, მათ შორის საცხოვრებელი ფართის განკარგვა და იგი გადაეცა კომუნალურ ფონდს. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი თვითნებურად დაკავებულ მიწად განსაზღვრავს მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. თავის მხრივ, მითითებული ნორმის მიზნებისთვის, განკარგვა გულისხმობს იმას, რომ მიწის ნაკვეთზე არა სახელმწიფოს, არამედ სხვა პირს უნდა ჰქონდეს უფლება. აღნიშნული კი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი გარემოებაა, მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრება არ გამორიცხავს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მიიჩნევს, რომ უძრავი ნივთის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვა არ წარმოადგენდა სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და უთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019

წლის 28 ოქტომბრის განჩინებაზე (საქმე №ბს-504-501(კ-17)), თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ მითითებულ საქმეში მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთი წარმოადგენდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას. მოცემულ შემთხვევაში კი, სახეზეა განსხვავებული ფაქტობრივი გარემოებები, უძრავი ნივთის არა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, არამედ კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვა, რაც სამართლებრივი თვალსაზრისით ვერ იქნება გაიგივებული ერთმანეთთან.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო უძრავი ნივთის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვის პერიოდში (1979წ.) მოქმედი საბჭოთა კანონმდებლობის თანახმად, მინა სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენდა და მისი კერძო პირებისთვის საკუთრებაში გადაცემა არ ხორციელდებოდა. შესაბამისად, მითითებულ პერიოდში, კომუნალურ ფონდში ბინის ჩარიცხვა სახელმწიფოს მიერ უძრავი ნივთის განკარგვის ფორმას წარმოადგენდა. უძრავი ნივთის კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვით, სახელმწიფო გამოხატავდა ნებას მასზე არა მისი, არამედ სხვა პირის უფლების წარმოშობის თაობაზე, ვინაიდან, თავის მხრივ, კომუნალურ ფონდში ბინის ჩარიცხვა ნიშნავდა იმას, რომ ფონდს უფლება ჰქონდა მისი გადანაცვლებით (ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) გადაეცა, გაენაწილებინა იგი სხვა პირებისთვის. შესაბამისად, კომუნალურ ფონდს მიკუთვნებული უძრავი ნივთი ექვემდებარება პრივატიზებას და არა საკუთრების უფლების აღიარებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სახელმწიფო საბინაო ფონდში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული, მათ შორის 2007 წლის 2 თებერვლამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს, ამ პროცესში წარმოშობილ ურთიერთობებს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 20 თებერვლის №189 დადგენილებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი.“ აღნიშნული წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მო-

სარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, განცხადებას უნდა დაერთოს არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო ნიგნი და სხვ.). საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნულ ნორმაში მართალია, მითითებულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომლებითაც დადასტურებული უნდა იქნეს კანონიერი სარგებლობის ფაქტი, თუმცა კანონმდებელი არ იძლევა ამ დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს და ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას, დაეყრდნოს უძრავი ქონების კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტსაც. ზემოაღნიშნული წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას. ამდენად, მართალია, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დგინდება სადავო უძრავ ნივთზე ბინის ორდერის, საკუთრების უფლების მოწმობის ან უფლების დამდგენი სხვა დოკუმენტის გაცემის ფაქტი, თუმცა აღნიშნული არ ნიშნავს იმას, რომ სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე კანონიერი მოსარგებლე ვერ შეიძლება პრივატიზების განხორციელებას.

საკასაციო პალატა აქვე დამატებით აღნიშნავს, რომ მართალია, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ, ასევე, გასაჩივრებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 აპრილის №655 ოქმი, თუმცა ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პრივატიზებას და არა საკუთრების უფლების აღიარებას, მ. ვ-ას მიერ უძრავი ნივთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის კვლევა/დადგენა სადავო საკითხის გადაწყვეტისთვის აღარ არის რელევანტური. აღნიშნულის მიუხედავად, საკასაციო პალატას მნიშვნელოვნად მიაჩნია მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების (სს „...ის“ 2023 წლის 19 ივნისის წერილი, შპს „თ...ის“ (ცნობა) თანახმად, სადავო მისამართზე ელექტროენერგისა და ბუნებრივი გაზის აბონენტად ორი სხვადასხვა პირია რეგისტრირებული და, მათ შორის, არცერთი არ არის მოსარჩელე. გარდა ამისა, ელექტროენერგის მოხმარება 2005-2023 წლებში ამ მისამართზე ფაქ-

ტობრივად არ ფიქსირდება. ქ. თბილისი, ... დასახლება, ... ქ. №4, არც მოსარჩელის რეგისტრაციის მისამართს წარმოადგენს, მიუხედავად იმისა, რომ მისივე განმარტებით, იგი მითითებულ უძრავ ნივთს 1980 წლიდან ფლობს. ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ დასტურდება მ. ვ-ას მიერ სადავო უძრავი ნივთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტიდან გამომდინარე, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები იმ შემთხვევაში ჩაითვლება საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ ის დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. მიწის ნაკვეთის ფლობის და სარგებლობის დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში, მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებები ვერ იქნება მიჩნეული საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობად. სადავო ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი ვერ დადგინდება მხოლოდ ფიზიკურ პირთა განცხადებებით. სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება შესაძლებელია მეზობლების განმარტებით, თუმცა უკეთეს განმარტებებს არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, განმარტება მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში რამდენიმე პირის წერილობითი განმარტება არ ცვლის საქმის გარემოებას (სუსგ №ბს-1338(კ-18), 23.03.2020წ.). ამდენად, ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები ადასტურებენ თვითნებურ ფლობას სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულება, რომლითაც მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავი ნივთის თვითნებური დაკავება დადასტურდებოდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების

ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მტკიცების ტვირთის განაწილებასთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2020 წლის 5 მარტის გადაწყვეტილებაში (საქმე №ბს-620(კ-19)) განმარტა, რომ „მტკიცების ტვირთი ნაწილდება მხარეთა შორის. ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მტკიცების ტვირთი მოიცავს აგრეთვე ფაქტების მითითების ტვირთსაც. თითოეულმა მხარემ უნდა მიუთითოს თავის სასარგებლოდ მოქმედ გარემოებებზე და თუ იგი სადავო გახდება, უნდა დაამტკიცოს ამ გარემოების არსებობა. ამასთან, ადმინისტრაციული პროცესის თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ანუ მტკიცების მოვალეობა, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნულის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული, ამტკიცოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება და წარუდგინოს სასამართლოს ამის დამადასტურებელი ყველა მტკიცებულება. მტკიცების ტვირთის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრება არ უნდა განიმარტოს არასწორად, ისე როგორც მისი პროცესუალური მოწინააღმდეგე მხარის – მოსარჩელის გათავისუფლება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონმდებლის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრებული მტკიცების ტვირთი არ გულისხმობს მოსარჩელის გათავისუფლებას სასარჩელო მოთხოვნის დასაბუთებისა და მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან. სასარჩელო მოთხოვნა მოსარჩელემ უნდა დაასაბუთოს.“

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომლებზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. გასაჩივრებულ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და მოპასუხისთვის

ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავდროულად კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ განეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ვ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე შარის  
თქმის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-42(კ-25)

1 სექტემბერი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ბ. შონია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
გ. მაკარიძე**

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

გ. ლ-ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა: ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 აპრილის №777 განკარგულება და მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 560 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე (ს/კ:...) გ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (დაზუსტებული მოთხოვნა).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 4 მარტის საოქმო განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო თ. ს-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღი-

არების კომისიის 2019 წლის 25 აპრილის №777 განკარგულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ. ლ-ის მოთხოვნასთან მიმართებით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-5<sup>1</sup> მუხლებზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე და მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება მიიღო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე. სასამართლოს მსჯელობით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია არასრულყოფილად, არ არის გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და განმცხადებლის განმარტებები. სადავო აქტით არ არის დასაბუთებული, რა გარემოებებზე დაყრდნობით არ მიიჩნია კომისიამ უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე გ. ლ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარების საკმარის საფუძვლად.

სასამართლომ მითითებით, სადავოდ ქცეული განკარგულებით, მოსარჩელე გ. ლ-ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 30 ნოემბერს). სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთს მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება მიენიჭოს თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია, თუ სა-

ხელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დასტურდება 2007 წლის 27 ივლისამდე, ანუ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე), 2005 წლის 1 სექტემბერს, სახელმწიფომ თ. ს-ის მამკვიდრებლის – ჩ. ს-ის მიმართ განახორციელა ღონისძიება, რომლითაც გამოხატა 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების ჩამორთმევისა და სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნების ნება. სასამართლომ, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 სექტემბრის №3/73-13 გადაწყვეტილებაზე და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 19 აპრილის №3ბ/3407-06 გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით მიუთითა, რომ სახელმწიფოს, სადავო მიწის ნაკვეთის ჩ. ს-ზე გასასხვისებლად ნება არც არასდროს გამოუხატავს.

ამდენად, სასამართლო შეფასებით, განსახილველი საკითხის გადწყვეტისას არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია იმ გარემოებას, მოსარჩელე ფაქტობრივად ფლობდა/სარგებლობდა თუ არა მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. სასამართლოს მითითებით, იმ შემთხვევაში, თუკი გ. ლ-ე რეალურად ფლობდა ამ მიწის ნაკვეთს, კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის პირობებში, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღიარებას ექვემდებარება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 1 ოქტომბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ

დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-5<sup>1</sup> მუხლებზე და ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, გ. ლ-ის განცხადება კომისიის მიერ განხილული იქნა განმეორებით, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ ორგანოს განემარტა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას და თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურითობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, შესაბამისი წესითა და პროცედურების დაცვით, უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. სასამართლოს მითითებით, განმეორებითი განხილვის შედეგად, სადავო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 აპრილის №777 განკარგულებით, გ. ლ-ეს კვლავ უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის.: ქ. თბილისი, ... საერთო ფართობი – 560 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 30 ნოემბერს). მითითებული გარემოება არ იძლეოდა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ გ. ლ-ე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე დაუფლებული იყო მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს და იყენებდა მას, როგორც საკუთარს.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ განსახილველი საკითხის გადწყვეტისას არსებითი მნიშვნელობა გააჩნია მოსარჩელე ფაქტობრივად ფლობდა/სარგებლობდა თუ არა მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და იმ შემთხვევაში, თუკი გ. ლ-ე რეალურად ფლობდა ამ მიწის

ნაკვეთს, კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლებების აღიარების დამაბრკოლებელი გარემოებების არარსებობის პირობებში, აღიარებას ექვემდებარება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სააპელაციო სასამართლოში მოსარჩელის მიერ წარდგენილ უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. თ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე პალატამ მიიჩნია, რომ არ დასტურდება მესამე პირის – თ. ს-ის (არც მისი მამკვიდრებლის) მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობა-სარგებლობა კანონის ამოქმედებამდე და მის შემდეგ და შესაბამისად, ამ საფუძველზე მოპასუხის უარი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, წინააღმდეგობაში მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

სააპელაციო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე კი დადგინილად მიიჩნია, რომ აღნიშნული შენობა ააშენა მოსარჩელემ. პალატის მსჯელობით, მესამე პირის მამკვიდრებლის სახელზე ისე განხორციელდა უძრავი ქონების საკუთრებაში აღრიცხვა, რომ მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები არ წარმოადგენდა დამაბრკოლებელ გარემოებას და ამ საკუთრების გაუქმებით, როგორც მიწის ნაკვეთი, ასევე შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. შესაბამისად, თუ დადგინდა, რომ აღნიშნული ქონება მოსარჩელის მიერ არის აშენებული, ის ვერ გაუთანაბრდება სახელმწიფო ობიექტებს და შესაძლებელია მასზე განხორციელდეს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმეორებით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, დაინტერესებული პირების ჩართულობით დამატებით უნდა გამოიკვლიოს უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის მიერ ფლობა-სარგებლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე და ასევე ის გარემოება, თუ ვის მიერ და

როდის მოხდა უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე შენობის განთავსება. ადგილზე დათვალიერებით – დეტალურად უნდა გამოიკვლიოს გ. ლ-ის დაინტერესებაში არსებული მინის ნაკვეთისა და მოსარჩელის სააბონენტო №...-ის კვანძის, მრიცხველი №..., რომელიც დამონტაჟებულია მისამართზე: ქ. თბილისი, ...ის ქ. №..., ს/კ: №... – 2 მეტრში, ურთიერთკავშირი; მიმდებარედ ხომ არ აქვს გ. ლ-ის მფლობელობასა თუ საკუთრებაში სხვა უძრავი ნივთი – და მიიღოს გადაწყვეტილება, შესაბამისი დასაბუთებით, გ. ლ-ის მოთხოვნასთან მიმართებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 1 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით გ. ლ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე და განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავებული მინის 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 მინის ის ნაკვეთები, რომლის დაკანონებაზე პრეტენზიას აცხადებს პირი, მაგრამ ვერ ადასტურებს ამ ნივთზე საკუთარი ბატონობის ფაქტს.

კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად კომისიის მიერ დადგენილ იქნა შემდეგი გარემოებები: საქართველოს რესპუბლიკის მინის ნაკვეთის 1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადავო მინის ნაკვეთის (ქ. თბილისი, ...) მესაკუთრეს წარმოადგენდა ჩ. ს-ი. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით, მოპასუხეებს, მათ შორის ჩ. ს-ის, ჩამოერთვა უკანონო და დაუსაბუთებელი ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება და დაუბრუნდა სახელმწიფოს (მცხეთის რაიონი, ... საერთო ფართობი – 2500.00 კვ.მ). ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 30 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ მინის ნაკვეთზე დარეგისტრირ-

და სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ს/კ...), ხოლო 2017 წლის 16 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ს/კ ...; ...). კომისიის მიერ, ასევე დადგენილ იქნა, რომ გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი (ქ. თბილისი, ...; საერთო ფართობი – 560.00 კვ.მ) და საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ:...) წარმოადგენს ერთი და იგივე უძრავ ქონებას. კასატორის მითითებით, მიმდინარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში, თ. ს-ი ჩართული იქნა დაინტერესებულ მხარედ, კომისიის 2019 წლის 14 თებერვლის ზეპირი მოსმენის სხდომაზე (ოქმი №5) გამოცხადდნენ: გ. ლ-ე და თ. ს-ის წარმომადგენელი, ნ.ფ-ი. კომისიის სხდომაზე გ. ლ-ემ განმარტა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაიკავა 1998 წელს, სადაც, 2000 წელს მის მიერ აშენებულ იქნა საცხოვრებელი სახლი. შესაბამისად, ითხოვს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. თ. ს-ის წარმომადგენელმა, ნ.ფ-იმ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე განმარტა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მისი მეუღლის, ან გარდაცვლილი ჩ. ს-ის საკუთრებას და მასზე განთავსებული შენობებიც სწორედ მის მიერ არის აშენებული.

კომისია არ დაეთანხმა სასამართლოს მსჯელობას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოუკვლევლობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული ფაქტები და დადგენილ იქნა, რომ გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 30 ნოემბერს). გამომდინარე აქედან, კომისიის მიერ მიჩნეულ იქნა, რომ მითითებული გარემოება არ იძლეოდა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ გ. ლ-ე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე დაუფლებული იყო მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს და იყენებდა მას როგორც საკუთარს. შესაბამისად, არსებობდა განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი

კასატორმა მიუთითა ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებაზე (№ბს-411(კ-25)), სადაც კასატორს წარმოადგენდა თ. ს-ი და მესამე პირი გ. ლ-ე. აღნიშნულ საქმეში უზენაესმა სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი, კანონმდებლობის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება. შესაბა-

მისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია მიიჩნევს, რომ ამ საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია სხვა პირზეც.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 21 იანვრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 9 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტით ჩ. ს-ის სარგებლობაში გამოეყო 1800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ქ. თბილისი, „...“.

მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურამ 2005 წლის 1 სექტემბერს სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და ყოფილი თანამდებობის პირისთვის – ნ.ლ-ისთვის, მისი ახლო ნათესავებსა და მასთან დაკავშირებული პირებისთვის, მათ შორის, ჩ. ს-ისთვის, მათ საკუთრებაში არსებული სადავო მიწის ნაკვეთების უკანონოდ და დაუსაბუთებლად ცნობა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 21<sup>6</sup> მუხლის შესაბამისად, ამ ქონების ჩამორთმევა და სახელმწიფოსთვის გადაცემა მოითხოვა. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 სექტემბრის №3/73 გადაწყვეტილებით, მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად; მოპასუხეებს, მათ შორის, ჩ. ს-ის ჩამოერთვა და სახელმწიფოს დაუბრუნდა შემდეგი უკანონო და დაუსაბუთებელი ქონება: ჩ. ს-ი – ა) მიწის ნაკ-

ვეთი – მცხეთის რაიონის ...ში, ფართობი 0,25 ჰა, სარეგისტრაციო №...; ბ) მიწის ნაკვეთი – მცხეთის რაიონის ...ში, ფართობი 0,18 ჰა, სარეგისტრაციო №...

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 19 აპრილის №33/3407-06 გადაწყვეტილებით, უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2006 წლის 28 სექტემბრის №3/73 გადაწყვეტილება ჩ. ს-ის ნაწილში. 2007 წლის 19 აპრილის №33/3407-06 გადაწყვეტილებაზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2017 წლის 31 ივლისს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2017 წლის 13 სექტემბრის №01/20 წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და სააღსრულებო მოქმედებებში მონაწილეობისთვის და ჩამორთმეული სახელმწიფო ქონების ჩაბარების მიზნით სამინისტროს წარმომადგენლის გამოყოფა მოითხოვა. მითითებული მიმართვის საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 2007 წლის 26 სექტემბრის №15/842 (რეგ. №1/176, თარიღი: 28.09.2007წ.) წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სააღსრულებო ფურცელში მითითებული უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია ეთხოვა.

2014 წლის 12 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1800.00 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა №... გაშენების ფართით 191 კვ.მ., შენობა №... გაშენების ფართით 49 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №..., საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე 2008 წლის 6 დეკემბრიდან.

დადგენილია, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი გაყოფილი იქნა ორ ნაწილად, რის შედეგადაც უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1240.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი:..., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №... გაშენების ფართით 49 კვ.მ., მიენიჭა მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №... და უძრავ ქონებას, მდებარე: ქ. თბილისი, ... ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 560.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი:..., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №... გაშენების ფართით 191 კვ.მ., მიენიჭა მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №...

2015 წლის 6 ივლისს გ. ლ-ემ №14/12464 განცხადებით მიმართა ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და 900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1 თებერვლის №478 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 45-ე საკითხი), გ. ლ-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფოზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1 თებერვლის №478 საოქმო გადაწყვეტილება (დღის წესრიგის 45-ე საკითხი) გ. ლ-ემ გაასაჩივრა სასამართლოში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით (საქმე №3/2901-16), გ. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1 თებერვლის №478 საოქმო გადაწყვეტილება გ. ლ-ისთვის 900 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში (დღის წესრიგის 45-ე საკითხი); ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა გ. ლ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. სასამართლომ განმარტა, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას და თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, შესაბამისი წესითა და პროცედურების დაცვით, უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინებით (საქმე №33/2334-17), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება, გასაჩივრებულ ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 11 ივლისის განჩინებით (საქმე №ბს-319-319(კ-18)), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინება.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილების (საქმე №2901-16) აღსრულების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გ. ლ-ის 2015 წლის 06 ივლისის №14/12464 განცხადებაზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

დადგენილია, რომ კომისიის ზეპირი მოსმენის სხდომაზე გ. ლ-ის მიერ დაზუსტებულ იქნა მოთხოვნა, კერძოდ მოსარჩელემ მოითხოვა 560.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...) საკუთრების უფლების აღიარება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 აპრილის №777 განკარგულებით, გ. ლ-ეს (პ/ნ...) უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისი, ... საერთო ფართობი – 560 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 30 ნოემბერს). გამომდინარე აქედან, კომისიამ მიიჩნია, რომ მითითებული გარემოება არ იძლეოდა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ გ. ლ-ე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე დაუფლებული იყო მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს და იყენებდა მას, როგორც საკუთარს. შესაბამისად, კომისიის გადაწყვეტილებით არსე-

ბობდა განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც იგი არ აკმაყოფილებდა კანონით გათვალისწინებულ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნებს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს გ. ლ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქცია), თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობე-

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

ამავე კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტების მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მონმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტი კი ადგენს, რომ 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 უა-

რის თქმის თაობაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული; ბ)თვითნებურად დაკავებული. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტორელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის(სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, წყალარინების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სა-

ხელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწის ზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, საქართველოს რესპუბლიკის მიწის ნაკვეთის 1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიღებაჩაბარების აქტის საფუძველზე, სადავო მიწის ნაკვეთის (ქ. თბილისი, ...) მესაკუთრეს წარმოადგენდა ჩ. ს-ი. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2007 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით, მოპასუხეებს, მათ შორის ჩ. ს-ის, ჩამოერთვა უკანონო და დაუსაბუთებელი ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება და დაუბრუნდა სახელმწიფოს (მცხეთის რაიონი, ... საერთო ფართობი – 2500.00 კვ.მ).

საჯარო რეესტრიდან 16.06.2017წ. ამონაწერების თანახმად, №... საკადასტრო ერთეული დაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად: ... ს/კ მქონე 1240 კვ.მ მიწის ნაკვეთად, რომელზედაც განთავსებულია 49 კვ.მ-ის შენობა და ... ს/კ მქონე 560 კვ.მ მიწის ნაკვეთად, რომელზედაც განთავსებულია 191 კვ.მ-ის შენობა. მოგვიანებით, საჯარო რეესტრიდან 14.05.2019წ. გაცემული ამონაწერების მიხედვით, №... ს/კ-ის მქონე 1245 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ №..., №... და №... შენობა-ნაგებობებზე, ასევე №... ს/კ-ის მქონე 560 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე №..., №..., №... და №... შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრება.

დადგენილია, რომ თ. ს-იმა (განსახილველ საქმეზე მესამე პირმა), როგორც ჩ. ს-ის კანონისმიერმა მემკვიდრემ, 05.02.2018წ. განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 12.06.2019წ. №1541 განკარგუ-

ლებით თ. ს-ის უარი ეთქვა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

2019 წლის 3 ივნისს თ. ს-იმა (განსახილველ საქმეზე მესამე პირმა), სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა „საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ 2019 წლის 12 ივნისის №1541 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის მოსარჩელის სახელზე ახალი აქტის (560 კვ.მ და 1245 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე) გამოცემის დავალება. ამავე სარჩელით მოსარჩელემ იშუამდგომლა 560 კვ.მ და 1245 კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №... და №...) სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი „თ-ს-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 12 ივნისის №1541 განკარგულება; ამავე კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, მიწის ნაკვეთზე თ. ს-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ს-იმა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით (№ბს-411(კ-21)) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ თ. ს-ის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე იყო უსაფუძვლო. პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) სახელმწიფო თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის მიმართ განახორციელა ღონისძიება, რომლითაც გამოხატა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების ჩამორთმევისა და სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნების ნება, კერძოდ: სისხლის სამართლის საქმიდან გამომდინარე მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურამ 01.09.2005წ. სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხეებისთვის, მათ შორის ჩ. ს-ისთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) რამდენიმე თვით ადრე, მცხეთის რაიონული სასამართლოს 28.09.2006წ. გადაწყვეტილებით ჩ. ს-ის ჩამოერთვა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, ხოლო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 19.04.2007წ. გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა პროკურატურის დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნა თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის მიმართ. თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ისთვის, მასზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ჩამორთმევისა და უძრავი ქონების სახელმწიფოსთვის დაბრუნების პროცესი დაიწყო (01.09.2005წ.) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007წ.), გაგრძელდა მითითებული კანონის ამოქმედების შემდგომაც და დასრულდა იმით, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელის მამკვიდრებელს ჩამოერთვა საკუთრების უფლება და 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ასევე მასზე განლაგებულ შენობებზეც დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლე-

ბა. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სახელმწიფოს მიერ თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის მიმართ განხორციელებული ღონისძიებები გამორიცხავდნენ მითითებული კანონით მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების თაობაზე მოსარჩელის მოლოდინის კანონიერებას. მემკვიდრეს ვერ ექნებოდა იმის კანონიერი მოლოდინი, რომ სახელმწიფო, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე, დაუბრუნებდა უძრავ ქონებას, რომელიც სწორედ მითითებული კანონის მიღება-ამოქმედების პარალელურად მის მამკვიდრებელს ჩამოართვა. ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, არ დასტურდებოდა მითითებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების თაობაზე მოსარჩელისა და მისი მამკვიდრებლის მოლოდინის კანონიერება და თ. ს-ის სასარჩელო მოთხოვნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე 1800 კვ.მ უძრავ ქონებაზე – როგორც თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება იყო უსაფუძვლო.

ამავე გადანყვეტილებაში საკასაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ თ. ს-ის მიერ მოთხოვნილი უფლებაასაღიარებელი მინის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე. ვინაიდან, მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობდა იმ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოპასუხისთვის დავალებაში, რომელზედაც განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, სახელმწიფოს საკუთრება არის რეგისტრირებული. საქმის მასალებით კი არ დასტურდებოდა შენობა-ნაგებობებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების ბათილად ცნობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი 560.00 კვ.მ მინის ნაკვეთი (ქ. თბილისი, ...) და საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს უფლებით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი (ს/კ:...) წარმოადგენს ერთი და იგივე უძრავ ქონებას. ამასთან აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს თ. ს-ის მიერ 05.02.2018 წ. განცხადებით მოთხოვნილი 1800 კვ.მ უძრავი ქონების ნაწილს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 11.07.2007 წ. მიღებული კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულის პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების შესახებ“ ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. მითითებული კანონი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითვალისწინებს ამავე კანონით გათვალისწინებული პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში. ერთ-ერთ პირობას შეადგენს პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის მართლზომიერად დაუფლება ან თვითნებურად დაკავება (მე-2 მუხ., „ა“, „გ“ ქვ.პ.).

საკაცაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილებით (№ბს-411(კ-21)) დადგენილ გარემოებაზე იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) წარმოადგენდა ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ რეგისტრირებული იქნა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება და განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოება გამორიცხავს გ. ლ-ის მიერ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007წ), სადავო უძრავი ქონების თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 12 იანვრის გადაწყვეტილების (№ბს-411(კ-21)) შესაბამისად, მოთხოვნილი უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლის „ღ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთ-

ხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, გ. ლ-ე ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი მოთხოვნა და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 აპრილის №777 განკარგულება კანონიერია, შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 1 ოქტომბრის განჩინების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, გ. ლ-ის მიერ სარჩელზე გადახდილი 100 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნე-

ბურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 1 ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გ. ლ-ის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების კანონიერება**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-96(კ-25)

4 ნოემბერი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. აბუსერიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**

**მ. ვაჩაძე,**

**ბ. სტურუა**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2020 წლის 16 მარტს სს „ე...მ“ სარჩელით მიმართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთ-

რების მოწმობის ნაწილობრივ (25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობა, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადანყვეტილების ნაწილობრივ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობა.

სარჩელის თანახმად, სს „ე...მ“ 2007 წლის 29 ივნისს ს...ისგან შეიძინა და მას შემდგომ უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს მარნეულში, სოფელ ...ში მდებარე 25 კვ.მ უძრავი ქონებით და მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით. ამასთან, უძრავ ქონებაზე (ს/კ: №...) სს „ე...ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელემ, 2020 წლის 6 თებერვალს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა დასახელებული უძრავი ქონების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (დაზუსტება), თუმცა რეესტრის გადანყვეტილებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ს/კ: №... რეგისტრირებულ უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ მარნეულში, კერძოდ, სოფელ ...ში მდებარე 4401 კვ.მ ფართობის მქონე ს/კ: №... უძრავი ქონება, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადანყვეტილების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 24 ნოემბრის №... გადანყვეტილებით, თ. კ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა, ხოლო 2019 წლის 16 აგვისტოს გადანყვეტილებით, აღნიშნული უძრავი ქონება მემკვიდრეობით მიიღო ლ. კ-ემ. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების ნაწილი, 25 კვ.მ რეალურად არა ლ. კ-ის, არამედ, სს „ე...ს“ საკუთრებაა. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ კერძო საკუთრების ობიექტად ვერ აღირიცხებოდა განსაკუთრებული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის მქონე ენერგობიექტი – სატრანსფორმატორო პუნქტი და ფიზიკური პირის საკუთრებაში ამ ობიექტის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია ყოველგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს იყო მოკლებული.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 23 მარტის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ლ. კ-ე. ამავე განჩინებით, საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 27 დეკემბრის გადანყვეტილებით სს „ე...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-

ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №3 სხდომის ოქმის თანახმად, აღიარებულ იქნა თ. კ-ის საკუთრების უფლება, მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 4401 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ფართობზე. ხოლო, მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, 2009 წლის 11 თებერვალს გაცემულ იქნა №35 საკუთრების უფლების მონმობა, რის საფუძველზეც, თ. კ-ეს საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთი 4401 კვ.მ, მდებარე: მარნეული, სოფ. ....

სასამართლომ ასევე მიუთითა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდა თ. კ-ის განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე და უძრავი ქონება მდებარე: მარნეული, ...ს ტერიტორიული ერთეული, ს/კ: №..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ, დარეგისტრირდა თ. კ-ის საკუთრებაში. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულ იქნა: საკუთრების უფლების მონმობა №25, 11.02.09წ. ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, უძრავი ქონება მდებარე: მარნეული, სოფ. ..., ს/კ: №..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ დარეგისტრირდა თ. კ-ის საკუთრებაში. საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულ იქნა: სამკვიდრო მონმობა №..., 23.07.19წ.

დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2002 წლის 2 ოქტომბრის №... მიწის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, სს „ს...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ იქნა, მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ: .... 2007 წლის 29 ივნისის №... მიწის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად კი, სს „ე...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ იქნა მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ: .... უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულ იქნა: სს „ს...სთან“ გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება (29.06.07წ, №1-6293).

2020 წლის 6 თებერვალს, სს „ე...მ“, №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: მარნეული, სოფ. ...) უფლებათა ცვლილების სპორადული რეგისტრაცია, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 12 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულ იქნა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარ-

დგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის, დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება (საკადასტრო კოდი: ..., მესაკუთრე: ლ. კ-ე).

სასამართლოს მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, საქმეზე წარმოდგენილი სიტუაციური რუკის მიხედვით, №... განცხადებით გათვალისწინებულ უძრავ ნივთს (იგივე უძრავი ქონება, ს/კ: ...) და ს/კ: ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს შორის მანძილი, დაახლოებით 1.114 კმ-ია. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სს „ე...“ სოფ. ...ში რამდენიმე სატრანსფორმატორო ობიექტს ფლობდა.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მოსარჩელის განმარტებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მის სასარგებლოდ განხორციელებული იყო რეგისტრაცია, რაც გამორიცხავდა მე-3 პირის საკუთრებას, თუმცა, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების მიხედვით, მოსარჩელის რეგისტრირებული მონაცემები (ს/კ: ...), სასამართლოს მოსაზრებით, წინააღმდეგობრივი იყო მოსარჩელის არგუმენტებთან. კერძოდ, მოსარჩელის საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია განხორციელდა მის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით. რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად კი, ს/კ: ... და ს/კ: ... უძრავ ნივთებს შორის მანძილი იყო დაახლოებით 1.114 კმ, შესაბამისად, რეგისტრაციები ერთმანეთს არ ემთხვეოდა. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს/კ: ... (29.06.07წ., №... მიწის სააღრიცხვო ბარათი) უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველზე, არ დგინდებოდა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაუშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

სასამართლომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნა, რომ საკუთრების აღიარებას არ ექვემდებარება საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტი, რაზეც მიუთითებდა თავად მოსარჩელეც და განმარტავდა, რომ მოპასუხემ სწორედ მსგავსი სტატუსის ობიექტზე მოახდინა ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარება. სასამართლომ, მოსარჩელის მიერ დასახელებული არგუმენტის საპირისპიროდ კი მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების საგანი განსხვავებულ მოცემულობას გულისხმობდა და სატრანსფორმატორო პუნქტის კუთვნილების საკითხი, სადავო გარემოებას წარმოადგენდა.

სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, სადავო ტერიტორია წარმოადგენს სასოფ-

ლო-სამეურნეო დანიშნულების სტატუსის მიწის ნაკვეთს და მას განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსი არასდროს ჰქონია მიანიჭებული. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ განსახილველ დავაში ერთმნიშვნელოვნად არ დგინდებოდა, სატრანსფორმატორო პუნქტი რამდენად წარმოადგენდა საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტს და მიუთითა მესამე პირის განმარტებაზე, რომლის თანახმად სადავო უძრავი ქონება და მისი მიმდებარე ტერიტორია 4401 კვ.მ, 90-იანი წლებიდან მისი ოჯახის/კოოპერატივი „მ...ს“ სარგებლობაში იმყოფებოდა. დენის ტრანსფორმატორი შეძენილ იქნა კოოპერატივის ფინანსებით, საზღვარგარეთ და კოოპერატივი მას იყენებდა სანარმოო მიზნებისათვის, კერამიკის ნაკეთობის გამოსაწარმოებად. მესამე პირი ასევე მიუთითებდა, რომ კოოპერატივის კეთილი ნების საფუძველზე, სოფლის მოსახლეობაც სარგებლობდა ტრანსფორმატორით. ბოლო წლებში, კოოპერატივი აღარ იყენებდა სამენარმეო მიზნებისთვის ტრანსფორმატორს, თუმცა იგი კვლავ სოფლის მაცხოვრებლების სარგებლობაში რჩებოდა და სწორედ ამ გარემოების გამო, მის საკუთრებაში არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტის მოვლას, უზრუნველყოფდა მოსარჩელე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №336 დადგენილების თანახმად, ელექტრონული ქსელის ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება შესაძლოა იმყოფებოდეს ფიზიკური პირის სარგებლობა/საკუთრებაში (მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი). შესაბამისად, სასამართლოს მითითებით, იმ დაშვების პირობებში, თუ დადგენილი იქნებოდა მესამე პირის საკუთრების უფლება სატრანსფორმატორო პუნქტზე, ცალსახაა, რომ კერძო საკუთრება ვერ ჩაითვლებოდა საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტად და მასზე საკუთრების რეგისტრაცია დასაშვები იქნებოდა, საგამონაკლისო წესების გარეშე. შესაბამისად, გამოირიცხებოდა საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი საფუძველიც.

სატრანსფორმატორო პუნქტის ფლობასთან დაკავშირებით მოსარჩელის არგუმენტზე კი, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა რომ მოსარჩელეს უდასტურდებოდა მხოლოდ ს/კ: ... ადგილმდებარეობის მიხედვით, სატრანსფორმატორო ობიექტზე საკუთრების უფლება, რომელიც სადავო ტერიტორიიდან 1.114 კმ-ით იყო დაშორებული. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ტრანსფორმატორი წარმოადგენდა მოძრავ ნივთს, ხოლო მისი კუთვნილების თაობაზე, კერძო სამართლის პირებს შორის დავა, არ განეკუთვნებოდა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების განსჯადობას. ამასთან, სასამართლომ საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 28 აპრილის განჩინებაზე (საქმე №ბს-264-264(კ-18)) მითითებით, აღნიშნა, რომ მართალია, არსებული მდგომარეობით, ტრანსფორმატორის მოვლას უზრუნველყოფდა მოსარჩელე, თუმცა, აღნიშნული ვერ შეფასდებოდა საკუთრების უფლების დამდგენ და განმსაზღვრელ წინაპირობად. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ ამ საფუძვლით, სატრანსფორმატორო პუნქტზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება ვერ იქნებოდა დადგენილი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სასამართლომ არარელევანტურად მიიჩნია მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა, რამაც შელახა მისი საკუთრების უფლება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ძალაში ყოფნის პირობებში (ს/კ: ...), ამგვარი მოსაზრება იყო დაუსაბუთებელი. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენდა მესამე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სატრანსფორმატორო პუნქტზე, ხოლო სასამართლო ვერ გასცდებოდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს (სასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხ.). ამდენად, სასამართლოს მითითებით, იგი არ იყო უფლებამოსილი განსახილველ დავაში შეემონებინა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის მართებულობა (ს/კ: ...), განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც არ დასტურდებოდა ერთი და იგივე ობიექტზე კონკურენტული ჩანაწერის არსებობა.

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „ე...მ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით სს „ე...ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ძირითადად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

სასამართლომ ერთი მხრივ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, საკუთრების აღიარებას არ ექვემდებარებოდა საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტი, თუმცა მიიჩნია, რომ გან-

სახილველ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა, რომ სწორედ ამგვარ ობიექტზე მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება, რამდენადაც სადავო ტერიტორია წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სტატუსის მიწის ნაკვეთს და მას განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიის სტატუსი არასდროს ჰქონია მინიჭებული, ამასთან, სასამართლომ საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ განსახილველ დავაში ერთმნიშვნელოვნად არ დგინდებოდა, სატრანსფორმატორო პუნქტი რამდენად წარმოადგენდა საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტს. ხოლო მეორე მხრივ, „ელექტრონული ქსელების საზოგადოებრივი ნაგებობის დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილების მე-2 მუხლზე მითითებით აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ დადგენილი იქნებოდა მესამე პირის საკუთრების უფლება სატრანსფორმატორო პუნქტზე, კერძო საკუთრება ვერ ჩაითვლებოდა საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტად და მასზე საკუთრების რეგისტრაცია დასაშვებია იყო, საგამონაკლისო წესების გარეშე და გამოირიცხებოდა საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი საფუძველიც.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ დასახელებული აქტებით – მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №3 სხდომის ოქმით და მის საფუძველზე 2009 წლის 11 თებერვალს გაცემული №35 საკუთრების უფლების მოწმობით – მესამე პირის მამკვიდრებლის საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე და განსახილველ შემთხვევაში, სატრანსფორმატორო პუნქტის კუთვნილების საკითხი, სადავო გარემოებად მიიჩნია. რაც შეეხება მოსარჩელის განმარტებას, რომ სატრანსფორმატორო პუნქტი მის საკუთრებას წარმოადგენდა, სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, რომ მოსარჩელეს უდასტურდებოდა მხოლოდ ს/კ: №... ადგილმდებარეობის მიხედვით სატრანსფორმატორო ობიექტზე საკუთრების უფლება, რომელიც სადავო ტერიტორიიდან 1.114 კმ-ით იყო დაშორებული.

სააპელაციო სასამართლომ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად აღნიშნა, რომ მოძრავი ნივთის კუთვნილების თაობაზე კერძო სამართლის პირებს შორის დავა, არ განეკუთვნებოდა ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განხილვის საგანს. პარალელურად, სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ პირობებში, თუ ტრანსფორმატორის მოვლას უზრუნველყოფდა მოსარჩელე, მხოლოდ აღნიშნული ვერ შეფასდებოდა საკუთრების უფლების დამდგენ და განმსაზღვრელ წინა-

პირობად (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ანალოგიური სამართლებრივი პრაქტიკა საქმეზე: №ბს-264-264(კ-18)), შესაბამისად, მხოლოდ ამ საფუძვლით, სატრანსფორმატორო პუნქტზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება ვერ იქნებოდა დადგენილი.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრში განხორციელებულ სადავო რეგისტრაციებს, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის საკუთრების დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრაცია, მის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, განხორციელებული იყო 2007 წლის 29 ივნისის №... მიწის სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე (ს/კ: ..., 25 კვ.მ), ხოლო მესამე პირის საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული რეგისტრაციის შემდგომ, 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილებით (ს/კ: ..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ). ამასთან, რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, ს/კ: ... და ს/კ: ... უძრავ ნივთებს შორის მანძილი იყო დაახლოებით 1.114 კვ.მ; ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეგისტრაციები ერთმანეთს არ ემთხვეოდა და ს/კ: №... უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველზე არ დგინდებოდა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაუშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

სს „ე...ს“ მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და ამგვარად შელახა მისი საკუთრების უფლება, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის ძალაში ყოფნის პირობებში (ს.კ ...), ამგვარი მოსაზრება იყო დაუსაბუთებელი. სასამართლოს მითითებით, განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენდა მე-3 პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სატრანსფორმატორო პუნქტზე, ხოლო სასამართლო ვერ გასცდებოდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს (სას.კ-ის 28<sup>1</sup> მუხ.) და სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი განსახილველ დავაში შეემონმებინა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის მართებულობა (ს/კ: ...), განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც არ დასტურდებოდა ერთი და იგივე ობიექტზე კონკურენტული ჩანაწერის არსებობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „ე...მ“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტზე, სადავო პერიოდში მოქმედ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტზე მითითებით მიიჩნევა, რომ მარნეულის რაიონის სოფელ ...ს ტერიტორიაზე თ. კ-ეის სახელზე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელებული იყო კანონის დარღვევით, რითაც დაირღვა კომპანიის კანონიერი ინტერესები და საკუთრების უფლება. კასატორი, ასევე, მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 24 ნოემბრის №ბს-137(კ-22) გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ გაკეთებოდა დაშვება, რომ ქონება კ-ეების საკუთრებად რეგისტრირებული იყო 90-იან წლებში, მიწის რეფორმის ფარგლებში, მაშინ სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილება, რომლის თანახმად, კერძო პირების საკუთრებაში არ გადადიოდა ის მიწა, რომელზეც სტრატეგიული დანიშნულების ობიექტი იყო განთავსებული.

კასატორი მიიჩნევა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არსებული მსჯელობა, რომ ენერგობიექტით დაკავებული მიწა წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, ეწინააღმდეგებოდა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონს. გარდა ამისა, კასატორმა მიუთითა სასამართლოს მსჯელობაზე, რომ ტრანსფორმატორი იყო მოძრავი ნივთი და ამავდროულად დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ნივთს უვლიდა მოსარჩელე. ამდენად, გამოდიოდა, რომ მოძრავი ნივთი, რომელსაც უვლიდა, ფლობდა და რომლითაც სარგებლობდა მოსარჩელე არ წარმოადგენდა ენერგოკომპანიის საკუთრებას, აღნიშნულით კი, სასამართლო ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლს, რომლის თანახმად, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ამასთან, კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათ დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილების მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, რომელშიც საუბარია ელექტრული ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონაში მოქცეულ მიწის ნაკვეთზე. ხოლო განსახილველ შემთხვევაში, ორივე ინსტანციის სასამართლომ შეცდომით მიიჩნია, რომ დადგენილება დასაშვებად მიიჩნევდა მესამე პირის საკუთრების უფლებას სატრანსფორმატორო პუნქტზე.

კასატორი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე მითითებით აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდებოდა, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე სს „ე...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მანამ, სანამ იმავე უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდებოდა თ. კ-ეის საკუთრების უფლება და მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ეწინააღმდეგებოდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს, რაც ადასტურებდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უზუსტობას და ქმნიდა მისი ბათილობის საფუძველს.

კასატორმა დამატებით გაამახვილა ყურადღება სასამართლოს მითითებაზე, რომ ს/კ: №... და ს/კ: №... უძრავ ქონებებს შორის მანძილი იყო დაახლოებით 1.114 კმ და აღნიშნა, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს. კასატორის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრის წარმომადგენელმა წარმოადგინა მტკიცებულება თითქოს, მოსარჩელის ქონება აბსოლუტურად სხვაგან მდებარეობდა, მისი შეფასების შემდეგ აშკარა იყო, რომ რეესტრის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე საერთოდ არ მდებარეობდა არანაირი ენერგობიექტი, შესაბამისად ალოგიკური იყო მისი ენერგოკომპანიისთვის მიკუთვნება ყოველგვარი დამატებითი მოკვლევის გარეშე. სს „ე...ს“ მითითებით, 2007 წლის 29 ივნისით დათარიღებული ამონაწერი დგინდება, რომ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მიწაზე, რომელზეც დგას კსპ შენობა და ტრანსფორმატორი, შესაბამისად აღნიშნული მტკიცებულება კიდევ ერთხელ ამყარებს იმ არგუმენტს, რომ საჯარო რეესტრმა სრულიად უსაფუძვლოდ მიუთითა სხვა ცარიელ ადგილზე და სასამართლო შეიყვანა შეცდომაში. კასატორის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებდა რა მიწის ნაკვეთებს შორის 1.114 კმ დაშორებაზე, ვალდებული იყო მიეთითებინა, სად მდებარეობდა ის მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული ენერგობიექტით, რომელიც თავად დაარეგისტრირა 2007 წლის 29 ივნისს. ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ მიწის ნაკვეთების ადგილზე დათვალიერებას შესაძლოა დაედგინა მათი იდენტურობა, რაც სრულიად გამოაცლიდა საფუძველს ორივე ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას.

სს „ე...მ“ ასევე ყურადღება გაამახვილა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოებმა საერთოდ არ მიიღეს მხედველობაში და გადაწყვეტილებაში არ ასახეს ის ფაქტი, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, სადავო ენერგობიექტი უკვე დამონტაჟებული იყო ტერიტორიაზე. მესამე პირს, ლ. კ-ეს საქმეზე არავითარი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, მისი პოზიცია გამყარებული იყო მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტებების საფუძველზე და სასამართლომ სრულიად უსა-

ფუძვლოდ, უპირატესობა მესამე პირის პოზიციას მიანიჭა. კასატორი მიიჩნევს, რომ თუ ტრანსფორმატორი ნამდვილად იყო შპს კოოპერატივ „...ს“ სარგებლობაში ეს უნდა დადასტურებულიყო შესაბამისი მტკიცებულებით და არა მხარის ზეპირი ახსნა-განმარტებით. ამასთან, კასატორმა არ გაიზიარა სასამართლოს მსჯელობა, რომელმაც მისაღებად მიიჩნია კერამიკული საწარმოს ფუნქციონირება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და რატომღაც იმავე მიწაზე გამოიციხა ტრანსფორმატორის ფუნქციონირება. ამავე დროს სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ მართალია, ტრანსფორმატორი მოძრავი ნივთია, მაგრამ ენერგოკომპანიის ამონაწერითაც და სადავო მიწაზეც, ტრანსფორმატორი განთავსებული იყო შენობაში. ამრიგად, კასატორი მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სრულად გამოიციხული იყო ტრანსფორმატორის მონაცვლეობა, თანაც ს/კ: №... მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით და მასზე საერთოდ არ მდებარეობდა არანაირი ენერგობიექტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 31 იანვრის განჩინებით, სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 15 ივლისის განჩინებით, სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „ე...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი განსაზღვრავს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ იგი იურიდიულად არ არის

საკმარისად დასაბუთებული, (გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები). ხოლო ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადანყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში კასატორმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე წარმოადგინა დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება), რამაც შექმნა საკასაციო სასამართლოს მიერ განჩინების გაუქმების და ახალი გადანყვეტილების მიღების წინაპირობები.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იგი იმსჯელებს იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადანყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებულ თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

განსახილველ შემთხვევაში, შპს „ე...ს“ მიერ წარმოდგენილი სარჩელით მოთხოვნილია მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის (შემდეგში – კომისია) 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთრების მონმობის (რომლითაც თ. კ-ის საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთი 4401 კვ.მ, მდებარე: მარნეული, სოფ. ...) ნაწილობრივ (25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობა, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადანყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა თ. კ-ის განცხადება და უძრავი ქონება მდებარე: მარნეული, ...ს ტერიტორიული ერთეული, ს/კ: ..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ, დარეგისტრირდა თ. კ-ის საკუთრებაში; გარდა ამისა, მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობა, რომ-

ლითაც უძრავი ქონება მდებარე: მარნეული, სოფ. ..., ს/კ: ..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ დარეგისტრირდა ლ. კ-ის საკუთრებაში. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელე ითხოვს დასახელებული აქტების ბათილად ცნობას იმ საფუძვლით, რომ მესამე პირის – ლ. კ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილი – სოფელ ...ში მდებარე 25 კვ.მ რეალურად წარმოადგენს სს „ე...ს“ საკუთრებას, რომელიც მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს სს „...ისაგან“ და მას შემდეგ უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით. შესაბამისად, განსახილველი დავის ფარგლებში სასამართლო სადავო აქტების კანონიერებას შეამოწმებს სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერების ნაწილში.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის ობიექტს წარმოადგენს საკუთრების უფლების დაცვა სწორედ იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის გზით, რომლებმაც მოსარჩელის მოსაზრებით შელახა მისი საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით „აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №3/7/679 გადაწყვეტილება საქმეზე შპს სამაუნყებლო კომპანია რუსთავი 2“ და „შპს ტელეკომპანია საქართველო“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-13). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის (საქართველოს კონსტიტუციის ამჟამინდელი რედაქციის მე-19 მუხლი) დაცვის სუბიექტია კერძო პირთა საკუთრება, როგორი ფუნქციური დატვირთვაც არ უნდა ჰქონდეს მას, სამენარმეო საქმიანობის განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული თუ არასამენარმეო მიზნებისათვის. საკუთრება უპირობოდ დაცული ფასეულობაა, იმის მიუხედავად, თუ რა ღირებულების მფლობელობაა სახეზე და რა სოციალური ტვირთის მატარებელია იგი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის №1/2/411 გადაწყვეტილება საქმეზე „შპს „რუსენერგოსერვისი“, შპს „პატარა კახი“, სს „გორგოტა“, გივი აბალაკის ინდივიდუალური საწარმო „ფერმერი“ და შპს „ენერჯია“ საქართველოს პარლამენტისა და საქარ-

თველოს ენერგეტიკის სამინისტროს წინააღმდეგ, II-23).

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით დაცული საკუთრების უფლების განხილვისას, უპირველეს ყოვლისა აღსანიშნავია, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი შედგება სამი განცალკევებული წესისგან. დიდი პალატის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილების თანახმად (საქმეზე – „იატრიდისი საბერძნეთის წინააღმდეგ, ნო. 31107/96) ისინი განმარტებულია შემდეგნაირად: „პირველი წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის პირველ წინადადებაშია ჩამოყალიბებული, ზოგადი ხასიათისაა და აყალიბებს საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის პრინციპს. მეორე წესი, რომელიც პირველი პარაგრაფის მეორე წინადადებაშია მოცემული, ეხება მხოლოდ საკუთრების ჩამორთმევას და უქვემდებარებს მას კონკრეტულ პირობებს. მესამე წესი, რომელზეც მეორე პარაგრაფი მიუთითებს, აღიარებს, რომ ხელშემკვრელი სახელმწიფოები უფლებამოსილები არიან, *inter alia*, საჯარო ინტერესის შესაბამისად განახორციელონ საკუთრების გამოყენების კონტროლი.“ იმისათვის, რომ საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ფორმით ჩარევა, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის დარღვევის დადგენის საფუძველად არ მიიჩნიოს, საჭიროა მოცემული ჩარევა პირველ რიგში იცავდეს კანონიერების პრინციპს. კანონიერების პრინციპი კი, ზემოაღნიშნული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი და ყველაზე მნიშვნელოვანი მოთხოვნაა. ამაზე მეტყველებს ასევე დიდი პალატის გადაწყვეტილება – „ბელანე ნაგი უნგრეთის წინააღმდეგ“ ნო. 53080/13, რომელშიც ხაზგასმით არის აღნიშნული, რომ ხსენებულ უფლებაში ნებისმიერ ჩარევა მოცემულ მოთხოვნას აუცილებლად უნდა აკმაყოფილებდეს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციითა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით უზრუნველყოფილი საკუთრების უფლება თავის თავში მოიაზრებს როგორც საკუთრების ჩამორთმევისგან პირის დაცვას და ჩამორთმევის საგამონაკლისო წინაპირობების რეგლამენტაციას, ასევე სახელმწიფოს ვალდებულებას შესაბამისი საფუძვლების გარეშე არ შეუზღუდოს პირს აღნიშნული უფლება და საკუთრების განკარგვა/გამოყენება. ამდენად, საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის ყველა შემთხვევაში, უფლებაში ჩარევა უნდა განხორციელდეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირების შედეგად, ემსახურებოდეს მხოლოდ მკაფიოდ განსაზღვრულ ლეგიტიმურ მიზანს და იყოს მიზნის მიღწევისთვის აუცილებელი და თანაზომიერი საშუალება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მი-

იჩნევს, რომ ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში სადავო საკითხი ფაქტობრივად/შედეგობრივად უკავშირდება კერძო სუბიექტებს შორის (სს „ე...“ და ლ. კ-ე) ქონების განაწილების საკითხს, განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, რომ საკუთრების უფლების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სწორად იქნეს განსაზღვრული ამ შემთხვევაში ვინ არის აღნიშნული უფლების მატარებელი სუბიექტი და არ მოხდეს შესაბამისი საფუძვლის გარეშე, რომელიმე მხარის უფლებების მომეტებული შეზღუდვა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კომისიის მიერ 2009 წლის 11 თებერვალს გაცემულ იქნა №35 საკუთრების უფლების მონმობა, რის საფუძველზეც, თ. კ-ის საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) მიწის ნაკვეთი 4401 კვ.მ, მდებარე: მარნეული, სოფ. .... №35 საკუთრების უფლების მონმობაში მითითებული არ არის მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული უძრავი ქონება თ. კ-ის საკუთრებად დარეგისტრირებულ იქნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, ხოლო ამავე სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით აღნიშნული უძრავი ქონება დარეგისტრირდა ლ. კ-ის საკუთრებად.

2002 წლის 2 ოქტომბრის №... მიწის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ს/კ: ..., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო სს „ს...ს“ სახელზე. ასევე დადგენილია, რომ 2007 წლის 29 ივნისის №... მიწის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ს/კ: ..., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო სს „ე...ს“ სახელზე, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად კი მითითებულ იქნა: სს „ს...ასთან“ გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, 29.06.07წ, №1-6293.

2020 წლის 6 თებერვალს სს „ე...მ“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე უფლებათა ცვლილების სპორადული რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 12 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო ნარმოება იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის, დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება (ს/კ: №..., მესაკუთრე: ლ. კ-ე). ამავე გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ნაკვეთი იცვლიდა ადგილმდებარეობას 1/3-ზე მეტად. საყურადღებოა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ-

ლი სააგენტოს მიერ, საქმეზე წარმოდგენილი სიტუაციური რუკის მიხედვით, №... განცხადებით გათვალისწინებულ უძრავ ნივთს (იგივე უძრავი ქონება, ს/კ: ...) და ს/კ: ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს შორის მანძილი, დაახლოებით 1.114 კმ-ით განისაზღვრა.

აღსანიშნავია, რომ თავად ლ. კ-ის განმარტებით, სადავო უძრავი ქონება და მისი მიმდებარე ტერიტორია 4401 კვ.მ, 90-იანი წლებიდან მისი ოჯახის/კოოპერატივი „...ს“ სარგებლობაში იმყოფებოდა. დენის ტრანსფორმატორი შექმნილი იყო კოოპერატივის ფინანსებით, საზღვარგარეთ და კოოპერატივი მას იყენებდა საწარმოო მიზნებისათვის, კერამიკის ნაკეთობის გამოსაწრთობად. მან ასევე მიუთითა, რომ კოოპერატივის კეთილი ნების საფუძველზე, სოფლის მოსახლეობაც სარგებლობდა ტრანსფორმატორით. ბოლო წლებში, კოოპერატივი აღარ იყენებდა სამეწარმეო მიზნებისთვის ტრანსფორმატორს, თუმცა იგი კვლავ სოფლის მაცხოვრებლების სარგებლობაში რჩებოდა. ამდენად, მესამე პირის მითითებით, სწორედ ამ გარემოების გამო, მის საკუთრებაში არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტის მოვლას უზრუნველყოფდა მოსარჩელე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, 2008 წლის 12 დეკემბრამდე პერიოდში მართალია კომისია იხილავდა როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნებს, თუმცა მითითებულ კანონში საქართველოს 2008 წლის 5 დეკემბრის №614-სსმ კანონით შესული ცვლილებით (გამოქვეყნდა 12.12.2008 წ.), კომისია იხილავდა მხოლოდ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხებს. ამდენად შეიძლება დავასკვნათ, რომ 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთრების უფლების მონმობის გამოცემა ეფუძნებოდა თ. კ-ის მიერ მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 4401 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 2009 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომელიც მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღიარების საკანონმდებლო მოთხოვნად განიხილავდა ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობას, სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, დაინტე-

რესებულ პირს ფაქტობრივად დაკავებული უნდა ჰქონოდა მინის ნაკვეთი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო არაა ის გარემოება, რომ მარნეულში, სოფ. ...ში მდებარე 4401 კვ.მ მინის ნაკვეთიდან 25 კვ.მ ფართზე მდებარეობდა და ამჟამადაც მდებარეობს კასატორის სარგებლობაში არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტი, რომლითაც ელექტროენერგია მიეწოდება სოფლის მაცხოვრებლებს. აქედან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ კომისიის მიერ 2009 წლის 11 თებერვალს №35 საკუთრების უფლების მონმობის გაცემის დროისთვის სახეზე არ იყო კანონმდებლის სავალდებულო მოთხოვნა – 25 კვ.მ ფართის ნაწილში თ. კ-ის მიერ მინის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობა, რა გარემოებაც გამორიცხავდა სადავო ნაწილში №35 საკუთრების მონმობის გაცემის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლზე, რომელიც განსაზღვრავს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. სასამართლო ასევე მიუთითებს აღნიშნული კანონის მიღებამდე მოქმედი (ძალის დაკარგვის თარიღი: 13/01/2009) „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი განმარტებული იყო როგორც ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამასთან, სადავო პერიოდში მოქმედი (ძალადაკარგულია – 31.12.19 №487) „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემოდა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავდა მისი მომზადების მომენტისათვის მინის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მინის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნახაზით.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებში არსებულ სს „ს...ის“ 2007 წლის 29 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდო-

ბის ხელშეკრულებაზე, რომლის 1.2 პუნქტის თანახმად: „წინამდებარე „ხელშეკრულების“ შესაბამისად გადასაცემი უძრავი აქტივები განსაზღვრულია წინამდებარე „ხელშეკრულების“ დანართში მოცემული „საჯარო რეესტრის“ შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოების მიერ გაცემული ამონაწერებით, რომლებიც წარმოადგენს წინამდებარე „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრის 2007 წლის 4 ივნისით დათარიღებული ამონაწერით დგინდება, რომ სს „ს...ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო ს/კ: ... მიწაზე, რომელზეც იდგა კსპ, შენობა და ტრანსფორმატორი ..., (ნაკვეთის წინა ნომერი ..., ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო), რომელიც მდებარეობდა სწორედ მარნეულში, სოფელ ...ში. საჯარო რეესტრის 2007 წლის 29 ივნისის ამონაწერის თანახმად კი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე მარნეულში, სოფელ ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: ...) მესაკუთრედ ფიქსირდება სს „ე...“.

საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ წინამდებარე დავის ფარგლებში, საყურადღებო გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ სს „ე...მ“, როგორც ენერგოკომპანია, 2007 წელს შეიძინა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით გახდა ს/კ: ... უძრავი ქონების მესაკუთრე, თუმცა, აღსანიშნავია, რომ 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შეძენის განმსაზღვრელ მიზეზად, მოსარჩელის სამუშაო სპეციფიკიდან გამომდინარე, სწორედ მასზე არსებული და საჯარო რეესტრის 2007 წლის 4 ივნისით დათარიღებული ამონაწერში მითითებული ტრანსფორმატორი უნდა მივიჩნიოთ. სასამართლო მიუთითებს კასატორის განმარტებაზე, რომ მიუხედავად იმისა, რომ რეესტრის წარმომადგენელმა წარმოადგინა მტკიცებულება თითქოს, მოსარჩელის ქონება აბსოლუტურად სხვაგან მდებარეობდა, მისი შეფასების შემდეგ აშკარა იყო, რომ რეესტრის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე საერთოდ არ მდებარეობდა არანაირი ენერგობიექტი, შესაბამისად ალოგიკური იყო მისი ენერგოკომპანიისთვის მიკუთვნება ყოველგვარი დამატებითი მოკვლევის გარეშე. გარდა კასატორის აღნიშნული განმარტებისა, სასამართლოსთვის ბუნდოვანია ენერგოკომპანიის მხრიდან 25 კვ.მ ზომის ისეთი მიწის ნაკვეთის შეძენის მიზნობრიობა, რომელზეც ენერგობიექტი არ მდებარეობს.

ამასთან, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეზე არ დგინდება ზემოაღნიშნული სატრანსფორმატორო პუნქტის ადგილმონაცვლეობის ფაქტი, ასევე საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის არგუმენტაციას და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ იკვეთება, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ან ქვედა ინსტანციებში მიმდინარე სამართალწარმოების ფარგლებში გამოკვლეულ იქნა სს „ე...ს“ საკუთრებაში არსებულ ს/კ: №... უძრავ ნივთზე ტრანსფორმატორის არ-

სებობის საკითხი; თავად კასატორი კი აღნიშნავს, რომ სრულად გამო-  
რიცხული იყო ტრანსფორმატორის მონაცვლეობა, თანაც ს/კ: №... მი-  
ნის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით და  
მასზე საერთოდ არ მდებარეობდა არანაირი ენერგობიექტი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღ-  
ნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო მინის ნაკვეთი, მას-  
ზე მდებარე ტრანსფორმატორით 2007 წლის 29 ივნისამდე იყო სს „ს...ს“  
საკუთრებაში, ხოლო 2007 წლის 29 ივნისს რეგისტრირებულ იქნა სს  
„ე...ს“ საკუთრებაში, ამდენად, შესაბამის უძრავ ქონებაზე საკუთრე-  
ბის უფლების აღიარების და შემდგომ აღნიშნული უფლების საჯარო  
რეესტრში რეგისტრაციის მომენტისთვის, სადავო 25 კვ.მ მინის ნაკვე-  
თი მასზე არსებული ტრანსფორმატორით უკვე წარმოადგენდა სს „ე...ს“  
საკუთრებას, შესაბამისად, იგი როგორც კერძო საკუთრებაში არსებუ-  
ლი ქონება არ ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს მიერ სხვა პირისთვის  
აღიარების გზით გადაცემის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს „სასოფლო-სამე-  
ურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კან-  
ონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო  
დანიშნულების მიწას განმარტავს, როგორც საძოვრის, სათიბის, სახ-  
ნავის (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) ან სა-  
კარმიდამოს კატეგორიის მიწას, რომელიც გამოიყენება ან რომლის გა-  
მოყენებაც შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, მას-  
ზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე. ამავ კანონის მე-8  
მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსე-  
ბული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომლებიც პრივა-  
ტიზებას არ ექვემდებარება, განისაზღვრება საქართველოს კანონ-  
მდებლობით.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოება-  
ზე, რომ საქმის მასალების თანახმად, თ. კ-ისთვის აღიარებული 4401  
კვ.მ მინის ნაკვეთის სტატუსი როგორც №35 საკუთრების უფლების აღი-  
არების მოწმობაში, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
ამონაწერში დაფიქსირებულია როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-  
ნულების. სადავო 25 კვ.მ მინის ნაკვეთი კი, მასზე არსებული სატრან-  
სფორმატორო პუნქტით, განეკუთვნებოდა რა არასასოფლო-სამეურ-  
ნეო დანიშნულების მიწას, თ. კ-ეს ვერ გადაეცემოდა როგორც სასოფ-  
ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო  
მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის  
2009 წლის 27 დეკემბრის №964 ბრძანებულებით დამტკიცებული  
„ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი  
დაცვის ზონების“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტზე,

რომლის თანახმად მიწათმოსარგებლე განმარტებული იყო როგორც პირი, რომლის სარგებლობაში ან საკუთრებაში არის ელექტრული ქსელის ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება (საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილებით დამტკიცებული „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონების“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწათმოსარგებლე ასევე განმარტებულია როგორც პირი, რომლის სარგებლობაში ან საკუთრებაში არის ელექტრული ქსელის ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება). საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას, რომ იმ დაშვების პირობებში, თუ დადგენილი იქნებოდა მესამე პირის საკუთრების უფლება სატრანსფორმატორო პუნქტზე, ცალსახაა, რომ კერძო საკუთრება ვერ ჩაითვლებოდა საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის ობიექტად და მასზე საკუთრების რეგისტრაცია დასაშვები იქნებოდა, საგამონაკლისო წესების გარეშე. შესაბამისად, გამოირიცხებოდა საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი საფუძველიც. აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორმა სწორად გაამახვილა ყურადღება იმ გარემოებაზე, რომ დასახელებული პუნქტი უკავშირდება ელექტრული ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონაში მოქცეულ მიწის ნაკვეთს და ავტომატურად დასაშვებად არ მიიჩნევს მესამე პირის საკუთრების უფლებას სატრანსფორმატორო პუნქტზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ. კ-ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ დაფიქსირებულა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ნაწილში განთავსებული იყო მოქმედი სატრანსფორმატორო პუნქტი, რომელიც არ წარმოადგენდა და ვერც იქნებოდა მისი საკუთრება, ამასთან, საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სს „ე...ს“ მიერ შესყიდული, სახელმწიფო ქონების დანგრევის და მისი შემდგომ თ. კ-ის ან მისი ოჯახის მიერ აშენების ფაქტს, ამასთან, არ დასტურდება რომ მესამე პირის მიერ იქნა აშენებული შესაბამისი ქონება, ხოლო მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ სადავო ქონებით და მასზე არსებული ტრანსფორმატორით დღემდე სარგებლობს სწორედ მოსარჩელე. ამდენად, თ. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად არსებული უფლებადამდგენი დოკუმენტები არ მიუთითებენ მისთვის სატრანსფორმატორო პუნქტის გადაცემაზე, შესაბამისად თ. კ-ეს (მემკვიდრე – ლ. კ-ე) არ გადასცემია სატრანსფორმატორო პუნ-

ქტი და სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო კომპანიის (სახელმწიფოს 99,9% ნილობრივი სანარმოს – სს „ს...ის“) საკუთრებას, რომელიც 2007 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაეცა სს „ე...ს“. აღნიშნულიდან გამომდინარე კი, თ. კ-ეისთვის ვერ მოხდებოდა მიწის ნაკვეთის მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტის აღიარება, შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს ერთი და იმავე ქონების სხვადასხვა დროს სხვადასხვა პირზე გადაცემის შემთხვევა და დავის გადანყვევების მიზნით, სადავო მიწის ნაკვეთზე უკეთესი უფლების დადგენის საჭიროება (სუსგ №ბს-137(კ-22), 24.11.2022წ). ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა დასახელებული მონმობის ნაწილობრივ (25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში) ბათილად ცნობის წინაპირობების არსებობა.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო აქტებს, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, ხაზგასასმელია, რომ მოსარჩელის საკუთრების რეგისტრაცია, მის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, განხორციელებული იყო 2007 წლის 29 ივნისის №... მიწის სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე (ს/კ: ..., 25 კვ.მ), ხოლო მესამე პირის, ლ. კ-ეის მამკვიდრებლის – თ. კ-ეის საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული რეგისტრაციის შემდგომ, 2009 წლის 4 აპრილის №... გადანყვევტილებით (ს/კ: ..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ).

საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 12 თებერვლის №... გადანყვევტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის, დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება (ს/კ: №..., მესაკუთრე: ლ. კ-ე). ამავე გადანყვევტილებით განიმარტა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ნაკვეთი იცვლიდა ადგილმდებარეობას 1/3-ზე მეტად. ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, საქმეზე წარმოდგენილი სიტუაციური რუკის მიხედვით, ს/კ: №... და ს/კ: №... უძრავ ნივთებს შორის მანძილი, დაახლოებით 1.114 კმ-ს წარმოადგენდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამი-

სად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ („უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი, მუხლი 14.1). ამასთან, „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მართალია, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა“ (სუსგ №ბს-459-453(3კ-14), 24.03.20156).

ამასთან, აღსანიშნავია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 სექტემბრის განჩინებაში მოცემული სამართლებრივი მსჯელობა, რომლის თანახმად: „საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეგისტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია – კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეგისტრის ჩანაწერს. რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეგისტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეეს-

ტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს“ (სუსგ №ბს-1004(კ-20), 29.09.2022წ.).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ხაზგასასმელია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო სამსახურს არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ თ. კ-ის და შემდგომ ლ. კ-ის სახელზე განხორციელებულმა რეგისტრაციამ ასევე მოიცვა სს „ე...ს“ საკუთრებაში არსებული 25 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული სატრანსფორმატორო პუნქტი, შესაბამისად, ვინაიდან დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი და სს „ე...ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ერთმანეთს ფარავდა.

ამასთან, დამატებით აღსანიშნავია, რომ კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთრების მონმობის ნაწილობრივ, კერძოდ, 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში უკანონოდ მიჩნევა ასევე უნდა აისახოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილებასა (შესაბამის ნაწილში) და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებაზე, რამდენადაც აღნიშნული გადაწყვეტილებები მიღებულია სწორედ აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთრების მონმობის გაცემის შედეგად და ეფუძნება კომისიის გადაწყვეტილებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების უკანონოდ აღიარების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში თ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მარნეულში, სოფელ ...ში მდებარე 4401 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: ...) 25 კვ.მ ნაწილის ფარგლებში ასევე უკანონოა. რაც შეეხება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებას, რომლითაც უძრავი ქონება მდებარე: მარნეული, სოფ. ..., ს/კ: ..., დაზუსტებული ფართობი 4401 კვ.მ დარეგისტრირდა ლ. კ-ის საკუთრებაში. აღნიშნულ გადაწყვეტილებას საფუძველად უდევს სამკვიდრო მონმობა, რომელიც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და ძალაშია, თუმცა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით და იმ ფაქტის მხედველობაში მიღებით, რომ სადავო ქონება კერძო საკუთრებაში იმყოფებოდა და თ. კ-ეს ვერ გადაეცემოდა სს „ე...ს“ საკუთრებაში მყოფი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (აღიარებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 25 კვ.მ) მასზე არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტით, ამდენად აღსანიშნავია, რომ დასახელებული მიწის ნაკვეთი ვერ მოექცეოდა თ. კ-ის სამკვიდროში და იგი მემკვიდრეობით ვერ გადაე-

ცემოდა ლ. კ-ეს. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ დავის ამგვარი გადაწყვეტა არ ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მყარად დადგენილ პრაქტიკას, რომლის თანახმად, წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში, დავას იწვევს არა ლ. კ-ის უფლება-დამდგენი დოკუმენტი, არამედ აღიარების კომისიისა და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები და სადავო ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა გამომდინარეობს აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთრების მონმობის შესაბამის ნაწილში უკანონოდ ცნობიდან, ხოლო სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა გამომდინარეობს დასახელებული საკუთრების მონმობის და მის წინ განხორციელებული რეგისტრაციის (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილება) უკანონობის საფუძვლებიდან (სუსგ №ბს-137(კ-22), 24.11.2022წ).

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, გარდა აღიარების კომისიის სადავო აქტის შესაბამისი ნაწილისა, აგრეთვე სახეზეა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერიას სს „ე...ს“ სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

### **გ ა ლ ა ნ ე შ ი ტ ა :**

1. სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. სს „ე...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი მარნეულის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 11 თებერვლის №35 საკუთრების მონმობა (2020 წლის 6 თებერვლის №... სარეგისტრაციო განაცხადით წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში);

5. ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 4 აპრილის №... გადაწყვეტილება (2020 წლის 6 თებერვლის №... სარეგისტრაციო განაცხადით წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში);

6. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 16 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება;

7. მოპასუხეებს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერიას სს „ე...ს“ სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროთ მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. მიწის რეგისტრაციის კანონიერება

### მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი

#### ბანკინება საქართველოს სახელით

№ბს-948(კ-22)

20 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

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

#### აღწერილობითი ნაწილი:

ლ. მ-მა 2020 წლის 05 აგვისტოს სარჩელით მიმართა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამცხე-ჯავახეთის რეგიონული ოფისისა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, რომლითაც რეესტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილებისა და №... კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის №000/7 იდენტიფიკაციის ოქმის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის მითითებით, საკომლო ცნობით ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში. უძრავი ქონების რეგისტრაციის მიზნით შეადგინა შესაბამისი საკადასტრო ნახაზი და წარადგინა საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, შემდგომ კი შეწყდა. მოსარჩელის მითითებით, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოგვიანებით დარეგისტრირდა მისი ახლო ნათესავის – ზ. მ-ნის სახელზე. აღმოჩნდა, რომ ლ. მ-ნის საკადასტრო მონაცემების გამოყენებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელმა ისე დაადგინა ნაკვეთების იდენტიფიკაცია, რომ მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობა არ მოუთხოვია. ამასთან, არ გამოუჩვენია აღნიშნული მიწის ნაკვე-

თის მდებარეობა და საკომლო დოკუმენტაცია.

მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მოპასუხე – ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმში შედგენილი იქნა საჯარო რეესტრის მომართვაზე დართული დოკუმენტაციის შესწავლის/განხილვის შემდგომ, მათ შორის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, ასევე საარქივო ცნობის შესწავლის შედეგად, სადაც აღნიშნულია, რომ ...ის 2004 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ზ. მ-ნს უფიქსირდებოდა სახნავი 1.02 ჰა და სათიბი 2.92 ჰა.

მესამე პირმა – ზ. მ-მმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სარჩელს არ ერთვოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი – მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, განაწილების სია ან სხვა რაიმე დოკუმენტი, რაც დაადასტურებდა მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ნის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 23 იანვარს ზ. მ-მმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ზ. მ-ნის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 6 ივლისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში გადააგზავნა განცხადება და ითხოვა მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის დადასტურება.

სასამართლომ მიუთითა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმზე, რომლის თანახმად, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელმა დაათვალიერა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და დაადგინა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი შეესაბამებოდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთს. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელმა დაადასტურა ზ. მ-ნის მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ზ. მ-ნის განცხადება ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა. სასამართლოს მოსაზრებით, ზ. მ-ნის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია, რაც გახდა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ 2017 წლის 24 აგვისტოს მიღებული გადაწყვეტილება იყო კანონიერი. რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილებას, მხარეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე, ვინაიდან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. საჩივრის განმხილველმა ორგანომ სწორედ აღნიშნული საფუძველით უთხრა უარი ლ. მ-ნს საჩივრის განხილვაზე. შესაბამისად არ არსებობდა მითითებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. მ-ნმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით ლ. მ-ნის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ ზ. მ-ნის მიერ განცხადებაზე თანდართული მტკიცებულებების ერთობლიობა საბოლოოდ ქმნიდა იმის წინაპირობას, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ხსენებული დოკუმენტების საფუძველზე მოეხდინა მის სახელზე სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით დარეგისტრირება. პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს ეროვნული არქივის მიერ წარდგენილ №69/26717 წერილზე, რომლის მიხედვითაც, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ხაშურის რეგიონულ არქივში დაცული ბორჯომის რაიონის დოკუმენტების მიხედვით, სოფელ ...ში 2004 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ზ. მ-ნს უფიქსირდებოდა სახნავი – 1,02 ჰა და სათიბი – 2,92 ჰა. პალატამ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონზე მითითებით აღნიშნა, რომ მიწის გადასახადის გადამ-

ხდელთა სია (საგადასახადო სია) წარმოადგენდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ ერთ-ერთი დოკუმენტს.

რაც შეეხება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნას, პალატამ ამ ნაწილში არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და აღნიშნა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტი არ გამოირიცხავდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში გადაამოწმოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერება. აქედან გამომდინარე, დაინტერესებული მხარე უფლებამოსილი იყო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებათა ბათილად ცნობის მოთხოვნით ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოსათვის ან სასამართლოსათვის, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში შეამოწმა გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული ორგანოს 2017 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების (რომელზედაც შეტანილ იქნა საჩივარი) კანონიერება და დაადგინა რა, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის მიზანს და ლ. მ-ნის ინტერესს პირველადი რეგისტრაციის გაუქმება წარმოადგენდა, მოცემული მომენტისთვის აღარ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, ასევე არც გასაჩივრებული სასამართლო გადაწყვეტილების ამ ნაწილში გაუქმების საჭიროება, რამეთუ ხსენებული აქტის ბათილად ცნობა ვერ განაპირობებდა მოსარჩელისათვის სასურველი იურიდიული შედეგის დადგომას და ფაქტობრივად ვერ გამოიწვევდა მისთვის ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ლ. მ-ნმა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, ადგილზე დათვალიერების ოქმი შედგენილია ხარვეზით, კერძოდ, არ ახლავს საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის იდენტიურობაც უნდა დადგენილიყო. ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონება მდებარეობს სოფელ ...ში, ოქმი შედგენილია ...ის ადმინისტრაციული ერთეულის წარმომადგენლის მიერ. ამდენად,

საეჭვოა ნამდვილად იმყოფებოდა თუ არა იგი სადავო ტერიტორიაზე. ამასთან, დოკუმენტში არ არის მითითებული დამსწრე პირების ხელმოწერა, შედგენის დრო – წელი, რიცხვი, საათი. ასევე გაუგებარია, რას გულისხმობს ოქმში მითითებული ოთხნიშნა „საკადასტრო კოდი“. ლ. მ-ნის განმარტებით, უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს ეროვნული არქივი, თუმცა გაუგებარია კონკრეტულად რომელი დოკუმენტი იგულისხმება აღნიშნულში.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ეროვნული არქივის 2016 წლის 11 აგვისტოს №69 2717 წერილის თანახმად, 2004 წლის მიწის გადამხდელთა სიაში ზ. მ-ნს უფიქსირდება სახნავი 1,23ა და სათიბი 2,92 ჰა, თუმცა უცნობია სად მდებარეობს აღნიშნული უძრავი ქონება. ამასთან, კასატორის მითითებით, მოპასუხეს აქვს სხვა ნაკვეთებიც და გაუგებარია საარქივო ცნობაში მითითებულ ქონებაში რატომ იგულისხმება ეს კონკრეტული ნაკვეთი.

კასატორის განმარტებით, ლ. მ-ნის განცხადებაზე წარმოების შეწყვეტის საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ მხარემ არ წარადგინა ორი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე პირების დასტური, თუმცა შეცვლილი კანონმდებლობის თანახმად, ასეთი დასტურის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის. კასატორი არ იზიარებს სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ვერ განაპირობებს მოსარჩელის სასურველი იურიდიული შედეგის დადგომას და ფაქტობრივად ვერ გამოიწვევს მისთვის ხელსაყრელ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან უკანონო აქტის ბათილად ცნობით აღდგება მოსარჩელის უფლებები. საჯარო რეესტრმა სათანადოდ არ შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორე, მათი შესაბამისობა კანონთან. ამასთან, მხედველობაში არ მიიღო იმავე მიწის ნაკვეთზე ლ. მ-ნის მიერ გაცხადებით ადრე წარდგენილი განცხადება და უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რაც იძლეოდა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. მ-ნის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით, ლ. მ-ნის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. მ-ნის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

უპირველეს ყოვლისა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2015 წლის 02 ოქტომბერს ზ. მ-ნმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბორჯომში, სოფელ ...ში მდებარე 2315 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 08 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის ურთიერთშესაბამისობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2015 წლის 09 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შესაბამისი დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

2016 წლის 9 აგვისტოს ლ. მ-ნმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 14 აგვისტოს განცხადებით მიმართა ბორჯომის მუნიციპალიტეტს წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და ლ. მ-ნს მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის დადასტურება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ნს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2016 წლის 14 აგვისტოს განცხადებაზე პასუხის დაბრუნებისთანავე ან წარსადგენი იყო ორი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა. საბოლოოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ნის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

2017 წლის 23 იანვარს ზ. მ-ნმა განცხადებით კვლავ მიმართა საჯარო

რო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბორჯომში, სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. განცხადებას დაურთო სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2016 წლის 11 აგვისტოს ცნობა, რომლის თანახმად, სოფელ ...ის 2004 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ზ. მ-ნს უფიქსირდება: სახნავი – 1.02 ჰა, სათიბი – 2.92 ჰა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაასკვნა, რომ ზ. მ-ნის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 6 ივლისს განცხადებით მიმართა ბორჯომის მუნიციპალიტეტს, რომლითაც წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და ზ. მ-ნის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის დადასტურება მოითხოვა.

ზემოაღნიშნული გარემოებიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ ბორჯომის მუნიციპალიტეტისათვის შესაბამისი დავალების გაგზავნა გამოიწვია სააგენტოს მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დაუდგენლობამ, კერძოდ, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემების სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში გადატანა და ზუსტი ადგილმდებარეობის განსაზღვრა სააგენტომ ვერ განახორციელა, რადგან ზ. მ-ნის უფლების დამდგენ დოკუმენტს – 2004 წლის გადასახადის გადამხდელთა სიაში რეგისტრაციას (ისევე როგორც მოსარჩელის უფლების დამდგენ დოკუმენტს – საარქივო ჩანაწერს), არ გააჩნია ზუსტი ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი საკადასტრო მონაცემები.

სოფ. ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელმა 2017 წლის 14 აგვისტოს მიმართვით დაადასტურა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან იდენტიურობა. უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ №00017 ოქმის თანახმად, წარმომადგენლის მიერ დათვალიერდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი და დადგინდა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი შესაბამებოდა საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 აგვისტოს გადანყვეტილებით, ზ. მ-ნის განცხადება ბორჯომის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე დაკმაყოფილდა და უძრავი ქონება ს/კ ... საკუთრების უფლე-

ბით დარეგისტრირდა ზ. მ-ნის სახელზე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით ზ. მ-ნის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხე ლ. მ-ნს აღეკვეთა ზ. მ-ნის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე ბორჯომი, სოფელი ...ი, ს/კ ... უკანონო სარგებლობა, ასევე ლ. მ-ნს დაევალა აღედგინა მოშლილი სასაზღვრო მიჯნა. სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისას, ძირითადად, დაეყრდნო საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციის ფაქტს.

2020 წლის 30 ივნისს ლ. მ-ნის წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ზ. მ-ნის სახელზე რეგისტრირებული უფლების ბათილად ცნობა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2020 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილებით, ლ. მ-ნს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

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

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

ამ ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის აუცილებელია მას გააჩნდეს ამ ქონების კუთვნილებასთან დაკავშირებით კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც მოცემული უფლების ფარგლები განმსაზღვრელია რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მო-

ნაცემებისა თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლების ფიქსაციისათვის.

აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ემყარება უფლებადამდგენი სარეგისტრაციო დოკუმენტის არსებობას. ამასთანავე, მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლების რეგისტრაცია არ ემსახურება მარტოდენ მის ფიქსაციას. „...რეგისტრაციის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვა, ამავდროულად, განაპირობებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას..“ (სუსგ №ბს-957(კ-19) 18.05.21წ.). სწორედ რეგისტრაციის მომენტიდან, უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი აღიჭურვება მესაკუთრის ექსკლუზიური უფლებებით.

უპირველეს ყოვლისა, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზ. მ-მა თავდაპირველად 2015 წელს, ხოლო ლ. მ-მა 2016 წელს მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, თუმცა არცერთ შემთხვევაში, უფლების დამდგენ დოკუმენტსა და წარდგენილ აზომვით ნახაზზე მითითებული ნაკვეთების შესაბამისობა არ დადგინდა. შესაბამისად, სააგენტომ ორივე შემთხვევაში მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. აღსანიშნავია, რომ სადავო ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით. მოცემულ შემთხვევაში სააგენტომ, სოფ. ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელმა 2017 წლის 14 აგვისტოს მიმართვისა და უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ №00017 ოქმის საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნია უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან იდენტურობა და დაასკვნა, რომ ზ. მ-ნის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკმარის საფუძველს ქმნიდა. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დავის მართებულად გადაწყვეტისათვის, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს სათანადოდ უნდა შეეფასებინათ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ №00017 ოქმი მისი სისწორისა და კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით, რაც არ განუხორციელებიათ.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი მიზნად ისახავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი

და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფას. აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად (სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედი რედაქცია), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის (სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედი რედაქცია) თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი განიმარტებოდა, როგორც მუნიციპალიტეტის გამგებელი/მერი ან საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა.ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი გამგეობის/მერიის თანამდებობის პირი ან მოხელე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, საჭიროების შემთხვევაში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია საპილოტო პროექტის ფარგლებში დგინდება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

მითითებული კანონის მე-16 მუხლის (სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედი რედაქცია) მე-2 პუნქტის მიხედვით, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას იყენებს ადმინისტრაციული წარმოებისათვის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებულ დოკუმენტების ფორმებს. მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის დელეგირებული უფლებამოსილება, რომლის განხორციელებაზე დარგობრივ ზედამხედველობას საქართველოს ორგანული კანონით „ადგილობრივი თვითმმართვე-

ლობის კოდექსი“ დადგენილი წესით ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო ოქმის შედგენის პერიოდში მოქმედებდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2014 წლის 21 ივლისს მიღებული №22 დადგენილება „ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის დებულების დამტკიცების შესახებ“ (შემდგომში – დებულება), რომლის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის გამგებელი უფლებამოსილი იყო მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ერთეულში დაენიშნა გამგებლის წარმომადგენელი. გამგებლის წარმომადგენლის უფლებამოსილება განისაზღვრებოდა გამგეობის დებულებით.

დებულების მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, გამგებლის წარმომადგენელი ინიშნებოდა მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ერთეულებში.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, სოფ. ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მუნიციპალიტეტის გამგებლის წარმომადგენელმა – მ. მ-ემ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 6 ივლისის დავალების საფუძველზე, დაადასტურა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე ზ. მ-ნის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახულ მიწის ნაკვეთთან იდენტიურობა, რასთან დაკავშირებითაც შეადგინა უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების შესახებ №00017 ოქმი. ყურადსაღებია, რომ მითითებული ოქმი გამგებლის წარმომადგენლის მიერ არ არის შევსებული სრულყოფილად; კერძოდ, არ არის დათარიღებული, არ ფიქსირდება დათვალიერებაში მონაწილე მოსაზღვრე პირები, უფლების დამდგენი დოკუმენტის რეკვიზიტები. ასევე უცნობია, რას ეფუძნება გამგებლის წარმომადგენლის ზემოხსენებული დასკვნა. გაურკვეველია ისიც, თუ რა სახის სპეციალური ცოდნა გააჩნდა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის საკითხის შესაფასებლად, რა მეთოდის გამოყენებით, რა კვლევის საფუძველზე მიიღო მან სადავო გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემა იმთავითვე არ ნიშნავს ამ აქტის კანონიერებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერების შეფასებისას, აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების გარდა სხვა ასპექტების შეფასება უნდა მოხდეს, მათ შორის უნდა შემოწმდეს წარმოების ფორმალური წესების დაცვა, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი გამოკვლევის ვალდებულების შესრულება, დამდგარი შედეგის საკითხის მომწესრიგებელ სამართლებრივ ნორმებთან და ფაქ-

ტობრივ გარემოებებთან შესაბამისობა და სხვ.. წარმოების სრულყოფილი ჩატარება ანუ სათანადო პროცედურის საფუძველზე გადანყვეტილების მიღება დიდწილად განაპირობებს მის კანონიერებას, დასაბუთებულობასა და მიზანშეწონილობას. აღნიშნული ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადანყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას. ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. სზაკ-ის 53-ე და 96-ე მუხლების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადანყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადანყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადანყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადანყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადანყვეტილება საქმეზე *Ruiz Torija v. Spain*, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ, სასამართლოს ვალდებულებას, გადანყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადანყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადანყვეტილება საქმეზე *Seryavin and Others v. Ukraine* §§55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. *Kraska v. Switzer*

land, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, §59; Perez v. France, §80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ, ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. Milatova and others v. The Czech republic §59; Niderost-huber v. Switzerland, § 24; K.S. v. finland § 21; ).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, სააპელაციო პალატა არა მარტო უფლებამოსილია შეამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობა, არამედ თავად გამოიკვლიოს და შეაფასოს მტკიცებულებები, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (სუსგ №ბს-985(კ-20), 24.11.2021 წ.).

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას არსებითი მნიშვნელობა აქვს დავაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არის დაუსაბუთებელი, განჩინება არ ემყარება საქმეში დაცული მტკიცებულებების საფუძველზე გაკეთებულ დასკვნებს, განჩინებაში სრულყოფილად არ არის გაცემული პასუხი სააპელაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებებზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, გასაჩივრებული განჩინების სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად წარმოადგენს საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მოკლებულია სამართლებრივ და ფაქტობრივ წინამძღვრებს, საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, და-

ვის გადაჭრისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, მათი სამართლებრივი ანალიზისა და მიღებული დასკვნების საფუძველზე დავის გადაწყვეტა, 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილად შემოწმება.

ამდენად, საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ლ. მ-ნის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ არასაცხოვრებელ  
ფართზე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის  
საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ბრძანების  
კანონიერება**

**განჩინება  
საქართველოს სახალხო**

№ბს-856(2კ-23)

21 მარტი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ბ. სტურუა**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

რკ „...მა“ 2020 წლის 31 აგვისტოს სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის – გ.ე-ის მიერ 2017 წლის 21 აპრილს მიღებული სადავო №345 ბრძანების საფუძველზე ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებულ 58.00 კვ.მ მინის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41.60 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე დარეგისტრირდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლება. მანამდე მითითებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ირიცხებოდა ქალაქ ბათუმის ..., რაც, მოსარჩელის მოსაზრებით, დასტურდება არაერთი მტკიცებულებით, კერძოდ: 1998 წლის 2 სექტემბრის ქალაქ ბათუმის მერის №288 გადაწყვეტილებით, რომლის შესაბამისადაც ...ის გამგეობას დაევალა, ...ის ქუჩის კეთილმოწყობის მიზნით აელო ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე მდებარე, ...ის ბალანსზე არსებული, ...ის მაღაზია; ასევე, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, რომელშიც ქალაქ ბათუმის მერიის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ სადავო უძრავი ქონება ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრებას არ წარმოადგენს და მის მიმართ მერიას არანაირი ინტერესი არ გააჩნია.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ ...ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივ-

ნისის დადგენილებით დაკმაყოფილდა „...ის“ №... მალაზიის ...ის – მ. თ-ის განცხადება პირდაპირი შესყიდვის წესით, 6 700 ლარად, ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ის ქ. №60/37-ში მდებარე შპს „...ის“ ბალანსზე რიცხული №... მალაზიის მიყიდვის შესახებ. ...ის 2006 წლის 31 მარტის №4-ა დადგენილებით კი დამტკიცდა ზემოაღნიშნული დადგენილება მალაზიის გაყიდვის შესახებ. მ. თ-ის მიერ სრულად იქნა გადახდილი უძრავი ქონების ნასყიდობის თანხა – 6 700 ლარი. აღსანიშნავია, რომ იგი 1998 წლიდან ამავე მალაზიაში მუშაობდა, ...ის პოზიციაზე და იხდიდა ყოველთვიურად ქირის გადასახადს 140 ლარის ოდენობით, ...ის ...აში, ვიდრე თავად არ შეისყიდა ობიექტი. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არასდროს გამოუთქვამს რაიმე სახის პრეტენზია ამ ქონებასთან დაკავშირებით, ვიდრე არ გამოიცა სრულიად უკანონო და დაუსაბუთებელი ბრძანება ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხვასთან დაკავშირებით.

მოსარჩელის აღნიშვნით, სადავო აქტის აღწერილობით ნაწილში მითითებულია, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ში/...ის (...ის) ქ. №58-ში (დღევანდელი ...ის ქ. 5/...ის ქ. №60) მდებარე ლიტ. „ბ“ (ფართობი – 42,09 კვ.მ) 1939 წლიდან უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე ირიცხება ქალაქ ბათუმის მერიის სახელზე (აღნიშნულ ცნობა-დახასიათებაში მესაკუთრედ მითითებულია სახელმწიფო, ხოლო მოსარგებლედ – მერია), თუმცა, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასარკვევი იყო მითითებული დოკუმენტის ნამდვილობა, ასევე ის გარემოება – 1939 წლის შემდგომ ფლობდა თუ არა მერია აღნიშნულ ფართს, ან საუბარია თუ არა ერთსა და იმავე ფართზე მაშინ, როდესაც სადავო ფართი 1969 წლიდან იყო ...ის ბალანსზე.

დასახელებული გარემოებები, მოსარჩელის მტკიცებით, მიუთითებდა იმაზე, რომ ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ მიღებული იყო არასწორი და უკანონო გადაწყვეტილება. სწორედ ამიტომ, მოსარჩელემ მოითხოვა „ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებულ 58,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41,60 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის „საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“ ამავე მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 21 აპრილის №345 ბრძანების ბათილად ცნობა და მოპასუხის დავალდებულება საჯარო რეესტრის მონაცემებში სათანადო ცვლილებების შეტანაზე, ამასთანავე, იშუამდგომლა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, კერძოდ, მოითხოვა – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს აკრძალვოდა მის საკუთრებაში რიცხული, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების (სკ...) გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარი

დატვირთვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის პირველი სექტემბრის განჩინებით, რკ „...ის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოების გამო. აღნიშნული განჩინება კი საჩივრით გაასაჩივრა რკ „...მა“.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით რკ „...ის“ საჩივარი მიჩნეული იქნა დაუსაბუთებლად და იგი გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 11 ნოემბრის განჩინებით, რკ „...ის“ საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის პირველი სექტემბრის განჩინება და რკ „...ის“ შუამდგომლობა, უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, დაკმაყოფილდა; ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების გასხვისება ან უფლებრივად სხვაგვარი დატვირთვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 17 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, მოცემულ საქმეში მესამე პირად ჩაება მ. თ-ე.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით რკ „...ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქმეში წარმოდგენილი სამენარმოე რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ „...“ (რეგისტრირებული კავშირი) რეგისტრირებული იყო ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1998 წლის 4 მაისიდან. მანამდე კი, იგი (სამართლებრივი ფორმა „კოოპერატივი“) რეგისტრირებული იყო ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1997 წლის 3 დეკემბრიდან (ს/კ ...), ხოლო შპს „...“ რეგისტრირებული იყო ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1996 წლის 22 ოქტომბრიდან, რომლის დამფუძნებელი პარტნიორი 100 %-იანი წილით იყო „...“.

საქმის მასალებში დაცული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომლითაც გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება, მ. თ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად

იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის 2011 წლის 3 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, მ. თ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით;

კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს განემარტა, რომ წარსადგენი იყო კანონით დადგენილი, მართლზომიერი მფლობელობის/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მ. თ-ემ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ზემდგომ – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომელმაც 2014 წლის 14 მარტის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა. შემდეგ კი, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი /ინფორმაცია.

მ. თ-ემ 2014 წლის 17 აპრილს სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ და მოითხოვა: 1) იმ სამართლებრივი ურთიერთობის აღიარება, რომ აჭარის ა/რ სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის – „...ის“ ბათუმის სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე 1969 წლიდან მართლზომიერი მფლობელობის უფლებით ირიცხებოდა ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე, №60/37-ში არსებული 58,04 კვ.მ №... მალაზიის შენობა, რომლის ასაშენებლად აჭარის ა/რ სამომხმარებლო კოოპერატივის კავშირისათვის, ხელისუფლების ადგილობრივი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, დადგენილი წესის თანახმად, სათანადო აქტის გამოცემით იყო გამოყოფილი 60.73 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი; 2) იმ სამართლებრივი ურთიერთობის აღიარება, რომ „...სათვის“, შპს „...ის“ ბალანსზე რიცხული მალაზიის პირდაპირი წესით შესყიდვისათვის, მოსარჩელე მ. თ-ეს გადახდილი აქვს ნასყიდობის საგნის ღირებულება – 6700 ლარის ოდენობით და ამ გარიგების საფუძველზე იგი წარმოადგენს ხსენებული უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს; 3) „სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 30 იანვრის

გადანყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 14 მარტის №... გადანყვეტილებისა და სარეგისტრაციო წარმოება შეწყვეტის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 4 მარტის გადანყვეტილების ბათილად ცნობა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 19 დეკემბრის გადანყვეტილებით მ. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მ. თ-ემ 2016 წლის 15 სექტემბერს სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში, რომლითაც მოითხოვა: 1) ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე №51-ში/60-ში მდებარე, ყოფილი №...(...) სავაჭრო მაღაზიის შენობაზე, ფართით 41,60 კვ.მ, აღიარებული ყოფილიყო მოპასუხე რკ „...ის“ საკუთრების უფლება, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ-ზე, მართლზომიერი სარგებლობის უფლება და შესაბამისი ცვლილებები განხორციელებულიყო ტექალრიცხვის მასალებში (ტექალრიცხვის ბარათში), სადაც ლიტერ „ბ-ზე“, ფართობი 42.09 კვ.მ, ფიქსირდება ჩანანერი – „ქალაქის მერია“ უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე; 2) შპს „...ის“ ბალანსზე რიცხული მაღაზიის გაყიდვის შესახებ ...ის გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილების აღიარება, მ. თ-ის სასარგებლოდ უძრავ ქონებაზე მოთხოვნის უფლების დათმობად, შექმნილი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 27 დეკემბრის გადანყვეტილებით მ. თ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. თ-ემ;

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის პირველი აგვისტოს განჩინებით, მ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის გადანყვეტილება; სარჩელზე უარის თქმის გამო შეწყდა საქმის წარმოება სარჩელის იმ ნაწილზე, რომლითაც მ. თ-ე ითხოვდა ცვლილების განხორციელებას ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში, სადაც ლიტერი „ბ“, ფართით – 42,09 კვ.მ, რეგისტრირებული იყო ქალაქ ბათუმის მერიის სახელზე უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე; მ. თ-ის სარჩელი, იმ ნაწილში, რომლითაც იგი ითხოვდა ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე №51-ში/60-ში მდებარე ყოფილი სავაჭრო მაღაზიის შენობა, ფართით 41,60 კვ.მ, აღიარებული ყოფილიყო „...ის“ საკუთრებად, ხოლო ამ ობიექტით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ფართით 58 კვ.მ, „...ის“ მართლზომიერი სარგებლობის უფლება, დარჩა განუხილველად; ასევე, განუხილველად დარჩა მოთხოვნა – „...ის“ გამგე-

ობის 2005 წლის 23 ივნისის სხდომის დადგენილებების (რომლითაც დადგინდა შპს „...ის“ ბალანსზე რიცხვული მალაზიის მ. თ-ისათვის მიყიდვა) მოთხოვნის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებად აღიარების თაობაზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით მ. თ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის პირველი აგვისტოს განჩინება დარჩა უცვლელად;

საქმის მასალებით ასევე დასტურდება, რომ 2017 წლის 21 აპრილს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიღო №345 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებულ 58.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41.60 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის „საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით კი, დასახელებული ბრძანების საფუძველზე, 58.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41.60 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლო ასევე აღნიშნა, რომ, მართალია, 2008 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურიდან გაცემული №... პასუხით, ამავე სამსახურის მონაცემებით, ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ისა ქ. №60/37-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეა შპს „...“, თუმცა, საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებით (საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ცნობა-დახასიათებით) ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრებაში არსებულ ქონებად მიითითებულია ...ისა და ...ის ქ. №51-ში/60-ში მდებარე 42,09 კვ.მ ფართის (ლიტერი „ბ“) უძრავი ნივთი, უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიითითების გარეშე. კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე №2-2949/16) დადგინდა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ცენტრალური არქივის 12.01.06 წლის №01-11/41 ცნობით, ქალაქ ბათუმის ადგილობრივი თვითმმართველობის აპარატის 09.02.06 წლის №2-25-128 და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის საქვეუწყებო დაწესებულების საარქივო სამმართველოს 13.02.06 წლის №01-10/29 ცნობების თანახმად, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №60/37-ში მდებარე ...ის ბალანსზე რიცხვულ ობიექტზე სხვა ცნობები ვერ იქნა მოპოვებული.

ამრიგად, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადასტურებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და განსახილველ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ რკ „...“ არ წარმოადგენდა სადავო უძრავი ქონების და მიწის ნაკვეთის არც მესაკუთრეს და არც მართლზომიერ

მფლობელს.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ დავაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ყველა ის მტკიცებულება, რომელთა შესწავლისა და ანალიზის საფუძველზე სასამართლომ უნდა შეაფასოს სადავო აქტის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 21 აპრილის №345 ბრძანების კანონიერება, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით უკვე შეფასებულია. ამრიგად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ეს გარემოებები განსახილველი დავის მიმართ ქმნიდა პრეიუდიციას, შესაბამისად, დადგენილი ფაქტები და შეფასებები – პრეიუდიციული იყო.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს რ.კ „...მა“ და მ. თ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინებით მესამე პირის – მ. თ-ის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი, რაც კერძო საჩივრით გაასაჩივრა მ. თ-ემ და გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 მაისის განჩინებით კი მ. თ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელი დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 2 მარტის განჩინება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინებით რ.კ „...ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით აღნიშნა, რომ სადავო ბრძანების გამოცემის საფუძველი გახდა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემები, რომლის მიხედვითაც, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ში/...ის (...ის) ქ. №60 (58)-ში (დღევანდელი ...ის ქ. №51/...ის ქ. №60) მდებარე ლიტერი „ბ“ (ფართობი 42,09 კვ.მ) 1939 წლიდან, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული იყო ქალაქ ბათუმის მერიის სახელზე. ამდენად, სასამართლომ შეაფასა სადავო ბრძანების მიღებისას იყო თუ არა დაცული ამ შინაარსის აქტის გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი ფორმალური და მატერიალური საფუძვლები და დაადგინა, რომ

განსახილველ დავაზე, სადავო აქტის ფორმალური კანონიერება ეჭვქვეშ არ დამდგარა. აქედან გამომდინარე, პალატამ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ განსახილველ საქმეზე სადავო აქტი აკმაყოფილებდა ფორმალური კანონიერების მოთხოვნებს და ამ მიმართებით მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა. კერძოდ, იგი მიღებული იყო უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისთვის კანონით დადგენილი წესისა და ფორმის დაცვით. რაც შეეხება აქტის მატერიალურ კანონიერებას, სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან სადავო ბრძანება ეფუძნებოდა ტექნიკურ-ტარაზის არქივში დაცული მონაცემების საფუძველზე მომზადებულ ცნობა-დახასიათებას, სადავო აქტის არც მატერიალური კანონიერება არ იდგა ეჭვქვეშ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრარეკ „...მა“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების შედეგად სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინებით უფლებებელყოფილია ინდივიდუალური საკუთრება, რომელიც აღიარებული და უზრუნველყოფილია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ საჯარო რეესტრში დაცული, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №60-ში/...ის ქ. №37-ში მდებარე სადავო უძრავი ქონების სააღრიცხვო მასალები, არ შეიცავდა სამართლებრივი ძალის მქონე უფლების დამდგენ დოკუმენტს რეკ „...ს“, როგორც კანონიერი მოსარგებლის ან მესაკუთრის შესახებ. ამასთან, სასამართლომ არასწორი ინტერპრეტაცია მისცა მესამე პირის – მ. თ-ის მიერ წამოწყებულ მრავალწლიან სამართლებრივ დავებზე მიღებული გადაწყვეტილებების შინაარსს, რეალურად, ყველა სასამართლო გადაწყვეტილება პირდაპირ მიუთითებს, რომ სადავო ქონება იყო და არის რეკ „...ს“ საკუთრება, რომელიც მესაკუთრესა და მ. თ-ეს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უნდა გადაეცეს მ. თ-ეს. ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მსჯელობა ძალას აცლის 1995 წელს შედგენილ ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკურ პასპორტს და ტექალრიცხვის ბარათს, რომელიც თურმე დამოწმებული არ არის სათანადო ბეჭდით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ გამოუკვლევიათ ბათუმის მერიის უფლების დამდგენი დოკუმენტის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათების ნამდვილობა, არც ბეჭდის არსებობა, არ უმსჯელიათ დავა ეხებოდა თუ არა ერთსა და

იმავე ფართს იმ პირობებში, როდესაც სადავოდ გამხდარი ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილში მითითებულია ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებული ქონების რეგისტრაციაზე მაშინ, როდესაც სადავო ფართი 1969 წლიდან რეგისტრირებულია რკ „...ს“ ბა-ლანსზე და მას დღემდე ფლობს მ. თ-ე. დასახელებულ გარემოებებზე მითითებით, კასატორი ითხოვს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრე-ბული განჩინების გაუქმებას და სარჩელის დაკმაყოფილებას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პა-ლატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ასევე მ. თ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების შედეგად, სარჩელის დაკმაყოფილე-ბა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმი-ნისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესა-ბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამარ-თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 18 სექტემბრის განჩინებით მ. თ-ის საკასაციო საჩივარი დატოვებულ იქნა განუხილვე-ლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით რკ „...ის“ საკასაციო საჩი-ვარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე.

2024 წლის 22 იანვარს რკ „...ის“ წარმომადგენელმა შუამდგომლო-ბით მომართა საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაცი-ულ საქმეთა პალატას მოცემული საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვის თაობაზე, რათა კასატორის უფლებების და ინტერესების დაცვა უკეთ უზრუნველყოფილიყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 5 თებერვლის განჩინებით რკ „...ის“ შუამდგომლო-ბა საქმის ზეპირი მოსმენით განხილვის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასა-ჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგა-დაც მივიდა დასკვნამდე, რომ რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკ-მაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამარ-თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის გან-ჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე

სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამონმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის განჩინება არ შეიცავს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევასა და შეფასებას, კერძოდ, არ არის გამოკვლეული და შეფასებული, ვინ წარმოადგენდა ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელს ან მესაკუთრეს – რკ „...“ თუ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია. მართალია, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები გადაწყვეტილებების მიღებისას დაეყრდნენ კანონიერ ძალაში შესულ სამოქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებებს, რომელთა შეფასების შედეგად განმარტეს, რომ სადავო უძრავ ნივთზე არცერთ შემთხვევაში არ დასტურდებოდა სხვა რომელიმე პირის მართლზომიერი მფლობელობის ან/და საკუთრების უფლება, გარდა მუნიციპალიტეტისა, რაც განსახილველი დავის მიმართ ქმნიდა პრეიუდიციას, თუმცა, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტები ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს სადავო უძრავ ქონებაზე რკ „...ის“ (ან მის მიერ დაფუძნებული შპს „...ის“) მართლზომიერი მფლობელობას ან/და საკუთრების უფლებას. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებას არ ადასტურებს მასში ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (*Hirvisaari v. Finland*, §32; *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81) გადაწყვეტილებების იმ დებულებებზე მითითება, რომლის მიხედვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოიცავს ზედა ინსტანციაში ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში, თავის მხრივ, არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება დასაბუთებული. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“<sup>1</sup> ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სამენარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად დასტურდება, რომ შპს „...“ 1996 წლის 22 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (რეგისტრაციის №01/04-52). საზოგადოების დამფუძნებელი პარტნიორი 100 %-იანი წილით არის, „...“; სამენარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებული კავშირი „...“ (სამართლებრივი ფორმა „კოოპერატივი“, ს/კ...) რეგისტრირებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1997 წლის 3 დეკემბრიდან; სამენარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებული კავშირი „...“ რეგისტრირებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1998 წლის 4 მაისიდან (რეგისტრაციის №01/06-06);

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2017 წლის 21 აპრილს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიღო №345 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებულ 58.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41.60 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის „საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ“. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით კი, დასახელებული ბრძანების საფუძველზე 58.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41.60 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება.

აღსანიშნავია, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელის მიერ სადავოდ არის გამხდარი ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ის/...ის ქ. №60-ის მიმდებარედ არსებულ 58.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 41.60 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ამავე მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 21 აპრილის №345 ბრძანების კანონიერება. სადავო ბრძანების გამოცემის საფუძველად მითითებულია ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემები, რომლის მიხედვითაც, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №51-ში/...ის (...ის) ქ. №60 (58)-ში (დღევანდელი ...ის ქ. №51/...ის ქ. №60) მდებარე ლიტერი „ბ“ (ფართობი 42,09 კვ.მ) 1939 წლიდან, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, აღრიცხული იყო ქალაქ ბათუმის მერიის სახელზე. დასახელებული ბრძანების საფუძველზე 2017 წლის 25 აპრილიდან ზემოთ მითითებული 58.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული 41.60 კვ.მ შენობა-ნაგებობით აღირიცხა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად (ს/კ ...).

სწორედ სადავო ბრძანების ბათილად ცნობას მიიჩნევს მოსარჩელე (აპელანტი, კასატორი) დარღვეული უფლების რეალიზაციის საშუალებად, რადგან, მისივე მოსაზრებით, აღნიშნული ბრძანების ბათილად ცნობა გამოიწვევს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრების შე-

სახებ ჩანანერის გაუქმებას და მხარეს მიეცემა საშუალება მოიპოვოს უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულ მოსაზრებას მოსარჩელე ამყარებს იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ მანამდე, საჯარო რეესტრის მონაცემებით, სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ირიცხებოდა შპს „...“, ხოლო ის გარემოება, რომ სადავო ქონება არ წარმოადგენდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებას, დასტურდება არაერთი მტკიცებულებით, მათ შორის, 1998 წლის 2 სექტემბერს ქალაქ ბათუმის მერის მიერ მიღებული №288 გადაწყვეტილებით, რომლითაც რკ „...ის“ გამგეობას დაევალა, ...ის ქუჩის კეთილმოწყობის მიზნით აელო ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე მდებარე ...ის მაღაზია. გარდა ამისა, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებაში ქალაქ ბათუმის მერიის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ სადავო უძრავი ქონება ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრებას არ წარმოადგენს და მის მიმართ ქალაქ ბათუმის მერიას არანაირი ინტერესი არ გააჩნია.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. „საკუთრების უფლება ადამიანის არამარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დაავით ჯიმშელიძე იმპილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიძე ილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების და-

ცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოდგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეული უფლების ქმედით რეალიზებაზე დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მონესრიგება განაპირობებს, მათ შორის პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები.

საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც; კერძოდ, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ევროპული კონვენციის აღნიშნული დებულება, „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“ (შორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ (Maurice v. France), No. 11810/03, 6.10.03; პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ (Plechanow v. Poland), No. 22279/04, 7.7.09).

საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. №1/5/489-498 განჩინება, II-2). საკუთრება მოიცავს როგორც მატერიალურად არსებულ ქონებას, ასევე აქტივებს (ქონებრივ უფლებებს), მათ შორის მოთხოვნებს, რომელთა მიმართაც მომჩივანს შეუძლია ამტკიცოს, რომ აქვს საკუთრებით სარგებლობის გაგრძელების შესაძლებლობის სულ მცირე გონივრული და ლეგიტიმური მოლოდინი (Hamer v. Belgium, no.21861/03, §§75, 76, ECHR 2007-V(extracts)).

„საკუთრების უფლების კანონიერებას საფუძველშივე განსაზღვრავს მისი კანონიერად შექმნის ფაქტი. ზუსტად ეს გარემოებაა გადამწყვეტი კანონიერი საკუთრების უფლების არსებობისთვის“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ,

II-14).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზოგადად, საკუთრების უფლებით სრულყოფილად სარგებლობა და მისი ეფექტური დაცვა მჭიდროდ არის დაკავშირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლებასთან, მართლმსაჯულების ეფექტურად განხორციელებასთან. ნიშანდობლივია, რომ მართლმსაჯულების არსი ყველა შემთხვევაში კანონიერ და სამართლიან გადაწყვეტილებებში ვლინდება. ცხადია, სიმართლის დადგენა არც ერთადერთი, და არც ნებისმიერი შესაძლო გზით დაცვადი ინტერესია, თუმცა მართლმსაჯულების მიზნის მისაღწევად, „...პროცესი უნდა ავლენდეს სიმართლის დადგენის მაქსიმალურ ძალისხმევას. ჭეშმარიტება აშკარად უნდა ვეძებოთ, როცა „სიმართლის პოვნა“ ან „სიმართლისა და სამართლიანობის“ მიღწევა არის პროცესის გაცხადებული მიზნები“ (იხ. Thomas Weigend, Should We Search for the Truth, and Who Should Do It, North Carolina Journal of International Law and Commercial Regulation, 2011, p.390).

აღსანიშნავია, რომ სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისთვის სასამართლოს ესაჭიროება „ობიექტური ფუნდამენტი“, რომელსაც ქმნის სასამართლოში წარდგენილი და გამოკვლეული მტკიცებულებები. თუ მტკიცებულება ძალიან მყარია და არ არსებობს მის სანდოობაში ეჭვის შეტანის რისკი, მცირდება სხვა მტკიცებულებით მისი გამყარების საჭიროება (იხ.: *inter alia*, Khan v. the United Kingdom).

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის შესაფასებელია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 21 აპრილის №345 ბრძანების კანონიერება, თუმცა მის შეფასებამდე არსებითი მნიშვნელობისაა იმ გარემოებების დადგენა, თუ რა სტატუსის მატარებელია რკ „...“ და სახელმწიფოს მიერ მის ბალანსზე გადაცემული ქონება მოიცავდა თუ არა იმ უძრავ ქონებას, რომლის რეგისტრაციაც სადავო აქტით 2017 წელს განხორციელდა სახელმწიფოს სახელზე. სწორედ მითითებული საკითხების დადგენას უკავშირდება დავის სამართლიანად და კანონიერად გადაწყვეტა. ამ მიზნით, უპირველეს ყოვლისა, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და მოძიებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებით უნდა დადგინდეს სახელმწიფოს მიერ განხორციელებული ქმედების კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე მიღებული საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის №578 დადგენილების მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი სანარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარ-

ნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საწარმოს რეგისტრაცია წარმოადგენს იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტებისა და მოვლენების შეტანას სახელმწიფო რეესტრში. მას აქვს გადაამწყვეტი იურიდიული ფაქტის მნიშვნელობა. რეგისტრაციის ინსტიტუტი მიზნად ისახავს სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობის უზრუნველყოფას. განსახილველ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სწორედ დასახელებული სამართლებრივი დანაწესის მიხედვით, ასევე, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-4 და მე-5 მუხლების შესაბამისად არის რეგისტრირებული შპს „...“ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1996 წლის 22 ოქტომბრიდან (რეგისტრაციის №01/04-52). საზოგადოების დამფუძნებელი პარტნიორად კი 100%-იანი წილით მითითებულია „...“. რკ „...“ (სამართლებრივი ფორმა „კოოპერატივი“) და რეგისტრირდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1997 წლის 3 დეკემბრიდან (ს/კ...). რკ „...ის“ ხელახალი რეგისტრაცია კი განხორციელდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში 1998 წლის 4 მაისიდან (რეგისტრაციის №01/06-06).

საქმეზე წარმოდგენილი არაერთი დოკუმენტი ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სამომხმარებლო კოოპერატივების კავშირის – „...ის“ ბათუმის სავაჭრო გაერთიანების ბალანსზე 1969 წლიდან ირიცხებოდა ქ. ბათუმში, ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე, №60-ში/37-ში არსებული 58,04 კვ.მ №6 მაღაზიის შენობა. საქმის მასალებში წარმოდგენილია საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის ასლი (რომელზეც სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნულ დოკუმენტს არ აქვს სათანადო ბეჭედი), სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 22 იანვრის №... წერილი (ამ წერილით მოქალაქე მ. თ-ეს ეცნობა, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, ქონებაზე მდებარე ...ის და ...ის ქუჩის №60-ში/...-ში, რომლის მესაკუთრეა შპს „...“, ყადაღის შესახებ ინფორმაცია არ არის რეგისტრირებული), რომელთა თანახმად, სადავო ქონება ირიცხებოდა რკ „...ის“ მიერ 100%-იანი წილით დაფუძნებული შპს „...ის“ ბალანსზე, რომელიც შემდგომ ასევე განიკარგა მესამე პირზე – მ. თ-ეზე. საქმეში ასევე წარმოდგენილია მნიშვნელოვანი დოკუმენტი – ქალაქ ბათუმის მერიის 1998 წლის 2 სექტემბრის №288 გადაწყვეტილება, რომლითაც ...ის გამგეობას დაევალა 5 დღის ვადაში უზრუნველყო ...ისა და ...ის კვეთაზე მდებარე ...ის მაღაზიის აღება. ქალაქ ბათუმის მერია აღნიშნული წერილით თავად ადასტურებს სადავო ქონების „...ის“ მიერ დაფუძნებული შპს-ს ბალანსზე არსებობის ფაქტს. ამრიგად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, დასახელებული

დოკუმენტები ცხადყოფენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას ვერ გამოიციხა სადავო ქონების რკ „...ის“ მიერ დაფუძნებული შპს „...ის“ ბალანსზე არსებობა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონაბობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა 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 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.

საქმეში არსებული მასალებით, მართალია, არ დასტურდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-

გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღებამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 1998 წლის 28 ოქტომბრის კანონით (ძალა დაკარგა 2007 წლის 20 სექტემბერს) მინიჭებული უფლებით სარგებლობა, თუმცა 2016 წლის 3 ივნისის მიღებულ იქნა კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად. „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ (კანონის სათაურის დღეს მოქმედი რედაქცია) კანონის 12.2 მუხლის თანახმად, თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ შენობა-ნაგებობასა და მის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად. ამდენად ცალსახაა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის უფლება დაკავშირებულია შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართზე. აღნიშნული ნორმის ანალიზი, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ქმნის იმ გარემოების მტკიცების საფუძველს, რომ შენობა შესაძლებელია წარმოადგენდეს ცალკე უფლების ობიექტს. საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ 1996 წლის 22 ოქტომბრიდან „...დან“ (შემდგომში რკ „...“) სადავო მალაზია გადაეცა ახლადაფუძნებულ შპს „...ას“, რომელმაც 2006 წლიდან აღნიშნული შენობა-ნაგებობა მიჰყიდა ფიზიკურ პირს – მ. თ-ეს.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ „...ის“ ბალანსზე 1969 წლიდან ირიცხება სადავო მალაზია, რომლის მფლობელობასაც თავად ახორციელებდა, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილია დოკუმენტები, კერძოდ, რკ „...ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის დადგენილება, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა შპს „...ის“ №... მალაზიის ...ის, მ. თ-ის განცხადება პირდაპირი შესყიდვის წესით, 6 700 ლარად, ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ის ქუჩის №60-ში/...-ში მდებარე შპს „...ის“ ბალანსზე რიცხული №... მალაზიის მიყიდვის შესახებ. რკ „...ის“ 2006 წლის 31 მარტის №4-ა დადგენილებით კი დამტკიცდა რკ „...ის“ გამგეობის 2005 წლის 23 ივნისის დადგენილება შპს „...ის“ ბალანსზე

რიცხული მალაზიის გაყიდვის შესახებ. სადავო არ არის, რომ მ. თ-ემ სრულად გადაიხადა უძრავი ქონების ნასყიდობის თანხა – 6 700 ლარი, რომელიც ამ მალაზიაში 1998 წლიდან მუშაობდა ...ის პოზიციაზე და რკ „...ის“ შპს „...ში“ იხდიდა ყოველთვიური ქირის გადასახადს 140 ლარის ოდენობით, ვიდრე თავად არ შეისყიდა ობიექტი. 2005 წელს მ. თ-ემ პირდაპირი შესყიდვის წესით შეიძინა ზემოთ დასახელებული უძრავი ნივთი და დღემდე სარგებლობს მისით. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მნიშვნელოვანი გარემოებაა ის, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არასდროს გამოუთქვამს რაიმე სახის პრეტენზია ამ ქონებასთან დაკავშირებით, ასევე არ დასტურდება სადავო ქონებით მერიის მიერ სარგებლობის ფაქტი.

დასახელებული გარემოებების შეფასების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას ვერ გამოორიცხა „...ის“ არსებობა, რომელსაც 1969 წლიდან ბალანსზე ჰქონდა სადავო მალაზია. სააპელაციო პალატამ ასევე ვერ გამოორიცხა ის ფაქტი, რომ „...მა“ კანონით დადგენილი წესით გაიარა რეგისტრაცია, რომლის ბალანსზეც ირიცხებოდა ქალაქ ბათუმში, ...ისა და ...ის ქუჩების კვეთაზე მდებარე ...ის მალაზია. სასამართლომ, ზედაპირულად, მოცემული გარემოებების გამოუკვლევლად მიიღო გადაწყვეტილება. მართალია, იგი დაეყრდნო კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადასტურებულ გარემოებებს, თუმცა მათში მოცემული მსჯელობებიც არ გამოორიცხავს „...ის“ ბალანსზე, შემდგომში შპს „...ის“ ბალანსზე აღნიშნული მალაზიის არსებობას. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებების პრეიუდიციულ მნიშვნელობასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ერთ-ერთ განჩინებაში განმარტავს, რომ „...ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში პრეიუდიციულ ძალას იძენს სამოქალაქო საქმეზე დადგენილი ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადგენა მხოლოდ სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებშია შესაძლებელი ან თანაბრად შეიძლება როგორც სამოქალაქო, ასევე, ადმინისტრაციული დავის განხილვისას. ამდენად, ის გარემოებები, რომლებიც ექსკლუზიურად და იმპერატიულად მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში დადგენასა და დადასტურებას ექვემდებარება, თუმცა, მიუხედავად ამისა, სამოქალაქო სამართალწარმოებისას კონკრეტული დავის განხილვის პროცესში მაინც დადგინდა, ყოველგვარი მოკვლევისა და დადგენის გარეშე ადმინისტრაციული სამართალწარმოების მიზნებისათვის გაზიარებული ვერ იქნება, შესაბამისად, მას ვერც პრეიუდიციული ძალა მიენიჭება. განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, კერძოდ, 1992 წლის 14 სექტემბერს გაფორმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების კანონიერება. საკა-

საციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რამდენადაც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული დავის საგანს წარმოადგენს, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების საკითხის შემოწმება მოიცავს სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში მისი წარმოშობის საფუძვლების დადგენა-შეფასებასაც. შესაბამისად, ხსენებული საკითხის განხილვა და გადანყვეტა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საგნობრივი განსჯადობის თვალსაზრისით მხოლოდ ადმინისტრაციული წესით განსახილველ დავათა კატეგორიას მიეკუთვნება, ამდენად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების საფუძვლების სამოქალაქო სამართალწარმოების ფარგლებში შეფასება არ გამოორიცხავს ადმინისტრაციული წესით დავის განმხილველი სასამართლოს შესაძლებლობას, მოიკვლიოს ასეთი ხელშეკრულების საფუძვლები და განსხვავებული შედეგის შემთხვევაში, სხვაგვარად განსაზღვროს ფაქტობრივი გარემოებები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შეჯიბრებითობის პრინციპზე აგებული სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განსხვავებით, ადმინისტრაციული სამართალწარმოება სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით დადგენილ ინკვიზიციურობის პრინციპს ეფუძნება. აღნიშნული განაპირობებს ადმინისტრაციული წესით განმხილველი სასამართლოს არა მხოლოდ უფლებამოსილებას, არამედ იმავდროულად ვალდებულებასაც, მოიკვლიოს საგნობრივად მისი განსჯადი საქმის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები“ (სუსგ 28.03.2019წ.; საქმე №ბს-420-420(კ-18).

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის განხილვისას სასამართლო არ იზღუდება მხარეთა მითითებით. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადანყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ პროცესში განმტკიცებული ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლო არა მხოლოდ უფლებამოსილი, არამედ ვალდებულია სრულყოფილად გამოიკვლიოს და შეისწავლოს საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, საკუთარი ინიციატივით განსაზღვროს გარემოებათა დადგენის საჭიროება და მოიძიოს ამ გარემოებათა დამადასტურებელი ან უარყოფი მტკიცებულებები. განსახილველ შემთხვევაში კი დასახელებული უფლებამოსილებები სააპელაციო პალატის მიერ სრულიად უგულვებლყოფილია. სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია შპს „...ის“ ბალანსზე არსებული (შემდგომში – მ. თ-ეზე განკარგული) სადავო მალაზიის საკუთრებად რეგისტრაცია რამდენად შეეძლო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და მის საწინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებებთან ერთობლიობაში უნდა ემსჯელა ზემოთ მითითებულ გარემოებებზე.

საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ სადავო ბრძანების ბათილად ცნობის გარდა სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს აგრეთვე მოპასუხის – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის დავალდებულება – საჯარო რეესტრის მონაცემებში სათანადო ცვლილებების შეტანაზე. აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო ჩანაწერებში ცვლილებების განხორციელება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოსილებაა, შესაბამისად, აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში მოსარჩელეს არ ჰყავს სათანადო მოპასუხე. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 86-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა იმსჯელოს ამ ნაწილში საქმეში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სათანადო მოპასუხედ ჩაბმის საჭიროებაზე. საკასაციო სასამართლო ითვალისწინებს რა აღნიშნულ გარემოებას, აგრეთვე სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაძლო მონაწილეობას და ასევე მის მიერ საკასაციო წესით გადაწყვეტილების გასაჩივრებას, მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მინიმუმ ორი ინსტანციით სრულად შეძლებს საპროცესო უფლებების რეალიზებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს შპს „...ის“ აღნიშნულ სამართალწარმოებაში სავალდებულოდ მინვევის აუცილებლობაზე, რადგან იგი ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპ-

როცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად რკ „...ის“ საკასაციო საჩივრის აბსოლუტური საფუძველია, აღნიშნული კი, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და სწორი შეფასება მისცეს მათ. სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაგროვოს საჭირო მტკიცებულებები და სათანადო შეფასება მისცეს მათ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 372, 385-ე, 394-ე, 412-ე მუხლებით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. რკ „...ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)