

მინის ღაპები

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

2024, №6

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

2024, №6

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

2024, №6

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

2024, №6

გადაწყვეტილებების შერჩევა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; www.supremecourt.ge

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების
დეპარტამენტის მხარდაჭერით

საძიებელი

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

სარეკრეაციო ზონაში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი	4
თვითნებურად დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება	32
უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე სარეკრეაციო ზონის სტატუსის გავრცელების საკითხი	54
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხველი გარემოებები	80
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება	104

2. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორის ნაწილში სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების კანონიერება	118
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების კანონიერება	129
საკუთრების უფლების მონმობების საფუძველზე საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის კანონიერება	146

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

სარეკლამო ზონაში მიწის ნაკვეთისა და მასზე ბანთავსებულ შენობა-ნაგებობის ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარების საპითხი

ბანინება საქართველოს სახელმთ

№ბს-1154(კ-22)

5 მაისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
გ. მაკარიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 6 ოქტომბერს ზ. ლ-იმა სარჩელთ მიმართა თბილისის
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპა-
სუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებუ-
რად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, ზ. ლ-იმა მოითხოვა ქ. თბილი-
სის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 30 აგ-
ვისტოს №1118 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალე-
ზა, რომლითაც დაკმაყოფილება მოსარჩელის მოთხოვნა – აღიარე-
ბული იქნება ზ. ლ-ის საკუთრების უფლება თბილისში, ...ის მე-... ჩიხი
№5-ის მიმდებარედ არსებულ 714 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2022 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ზ. ლ-ის სარჩელი
არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს
კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე („თვითნებურად დაკავებული

მინის“ განმარტება), ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტზე („საკუთრების უფლების აღიარების“ ცნება), „ე“ ქვეპუნქტზე („დაინტერესებული პირის“ ცნება), მე-5¹ მუხლზე და აღნიშნა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი კანონის ამოქმედებამდე და განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს/სარგებლობს მინის ნაკვეთით ან პირს თვითნებურად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი. ამასთანავე, დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოში უნდა წარადგინოს უტყუარი მტკიცებულებები, იმისათვის, რომ გამორიცხოს სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ მინის ნაკვეთის მართლზომიერად ან თვითნებურად დაკავების ფაქტი. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ ნორმებზე.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, დაინტერესებული პირის მიერ კანონით და მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადანყვეტილების მიღების ვალდებულებას. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებით მოახდინოს კანონით და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით, კომისია უფლებამოსილია, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს თავად განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს დასაბუთებული გადანყვეტილება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის მეორე პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა(რზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს. მოცემულ შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის

10 მაისის ქალაქგეგმარებითი დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ არსებული 714 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-3) და სარეკრეაციო (რზ-1) ზონაში. მასზე ვრცელდება სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა. ამასთანავე, საქმეზე წარმოდგენილი ორთოფოტოთი დადგენილია, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი, ასევე მასზე განლაგებული შენობების №1 და №3 ნაწილი მოქცეულია სარეკრეაციო (რზ-1) ზონაში. შესაბამისად, გამოირიცხება მოცემულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ კანონის მითითებული დათქმა მეორეხარისხოვან მტკიცებულებებზე აქცევს მეზობელთა ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებებს. მათ მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, როცა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი დაექვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება სახეზეა მაშინ, როდესაც სამართლის ნორმის შემადგენლობისა და ფაქტის შესაბამისობის დადგენის შემთხვევაში, არსებობს შესაძლებლობა, არჩეულ იქნეს მისაღები ღონისძიება. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში აუცილებელია, ყურადღება მიექცეს საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპს – ადმინისტრაციულმა ორგანომ არსებული საშუალებებიდან უნდა გამოიყენოს ის, რომელიც ყველაზე ნაკლებად ზიანის მომტანია პირის კანონიერი ინტერესებისა და უფლებებისათვის. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება მიჩნეული საკმარისად, იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს, რომ გასაჩივრებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 30 აგვისტოს №1118 განკარგულება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით. ამდენად, ზ. ლ-ის სარჩელი უსა-

ფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. ლ-იმ. აპელანტმა მოითხოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის განსახილველად დაბრუნება პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 27 ივლისის განჩინებით ზ. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე („თვითნებურად დაკავებული მიწის“ განმარტება).

სააპელაციო პალატის განმარტებით, განსახილველი დავის ფარგლებში, დეტალურად უნდა შეფასდეს აპელანტის მიერ მითითებული ყველა ის მტკიცებულება, რომლებიც მხარის მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სათანადოდ შეფასების პირობებში შეცვლიდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო 2021 წლის 30 აგვისტოს № 1118 განკარგულების საფუძვლებს და შესაბამისად – შედეგს.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ივნისის № 1509 განკარგულებაში არსებულ ჩანაწერზე, რომლის თანახმად, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1), შესაბამისად, კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით, სახეზეა ზ. ლ-ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ზ. ლ-ის სარჩელი; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7

ივნისის №1509 განკარგულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქ. თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ არსებულ 714.00 კვ.მ საერთო ფართობის მიწის ნაკვეთზე ზ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნასთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის 2020 წლის 16 ივნისის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. შედეგად, გამოცემულ იქნა 2021 წლის 30 აგვისტოს №1118 განკარგულება, რომელიც მოცემულ საქმეზე მსჯელობის საგანს წარმოადგენს. განკარგულებაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველად მითითებულია, რომ ზ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1), კერძოდ, ორთოფოტოებისა (აეროფოტოგადაღება) და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, კომისიამ დაადგინა, რომ მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი, ასევე მასზე განთავსებული შენობების (შენობა №1, №3) ნაწილი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1), რის გამოც, კომისია მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს, აღნიშნული ზონის გამოკლებით, არსებული კონფიგურაციით, მიწის ნაკვეთზე აღიაროს ზ. ლ-ის საკუთრების უფლება. ამდენად, კომისიამ მიიჩნია, რომ კანონის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება აღიარებას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 13 ივნისის წერილზე, რომლის თანახმად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის – რუკის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ამასთანავე, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკითაც №... საკადასტრო ერთეულზე (სარეკრეა-

ციო ზონა 1 (რზ-1)-ის ნაწილში) ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირება. წერილის თანახმად, „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების ძირითად ნახაზს ერთვის დანართი №1.8, რომელიც წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ: ა) სარეკრეაციო ზონა; ბ) სარეკრეაციო ზონა 1; გ) სარეკრეაციო ზონა 2; დ) სარეკრეაციო ზონა 3; ე) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა; ვ) სატყეო ზონა; ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ წერილში მიუთითა, რომ თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ. მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას და მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. აღნიშნული „წესების“ მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-3-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ „წესების“ №1 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულის. რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. წერილის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) სრულად ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა სააპელაციო

სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე აპელანტის მიერ წარმოდგენილ 2022 წლის 20 ივნისის განცხადებაზე, რომლითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოდან გამოთხოვილი იყო ინფორმაცია: რას გულისხმობს სასაფლაოს შეზღუდვის ზონა; თუ სასაფლაოს შეზღუდვის ზონა მოიაზრებს, რომ სამომავლოდ შესაძლებელია განთავსდეს სასაფლაო, როგორ და რა პირობებით უნდა განთავსდეს, იმ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთთან მიდის მხოლოდ ცალმხრივი სამანქანო გზა და მისასვლელი გზა არის ჩიხი; განცხადებით ასევე მოთხოვნილი იყო ინფორმაცია: როდის მიენიჭა №... საკადასტრო კოდს სასაფლაოს შეზღუდვის ზონა, წლისა და თარიღის მითითებით; როდიდან მიენიჭა სარეკრეაციო ზონის სტატუსი №... მიწის ნაკვეთის ნაწილს; არის თუ არა შესაძლებელი სარეკრეაციო ზონის დატვირთვა სერვიტუტით და მოქალაქის მხრიდან საერთო უფლებით სარგებლობა (ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, გასავლელ გზად გამოყენება); არის თუ არა შესაძლებელი სარეკრეაციო და სასაფლაო ზონების მოხსნა ამ მიწის ნაკვეთებზე. აღნიშნული განცხადების პასუხად, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 5 ივლისის წერილით ზ. ლ-ის წარმომადგენელს ეცნობა შემდეგი:

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პასუხის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. აღნიშნული გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ტერიტორიულ სტრუქტურულ პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. აღნიშნული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია დაყოფილია ფუნქციურ ზონებად, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, „სასაფლაოს ზონა“ არ არის განსაზღვრული და სასაფლაოს განთავსება დასაშვებია მხოლოდ სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2). დედაქალაქის ტერიტორიაზე კონკრეტული ფუნქციური ზონირება განსაზღვრული იყო 2009 წლის 5 ივნისიდან, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის

პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ შესაბამისად. აღნიშნული გეგმის თანახმად, №... საკადასტრო ერთეულის ჩრდილოეთ ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), ხოლო, სამხრეთ ნაწილზე – სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1). წერილში მითითებულია, რომ 2014 წლის 30 დეკემბრიდან ფუნქციური ზონირება განისაზღვრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით“. აღნიშნული გეგმის მიხედვით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე გავრცელდა ასევე საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), შეცვლილი კონტურით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №439-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ შესაბამისად, №... საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო ნაწილზე – საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს. ასეთ შემთხვევაში, მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას.

ამავე წერილის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს (ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა); სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-3) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბის, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა. იმავე განაშენიანების რე-

გულირების წესების შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.

აღნიშნული წერილით განცხადების ავტორს დამატებით ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ მიხედვით, №... საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი. აღნიშნული დადგენილების №2 დანართის 23-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისას გამოიყო და მის ძირითად ნახაზზე დატანილია შეზღუდვითი ზონები, მათ შორის: სასაფლაოების სანიტარიული არეალ(ებ)ი. სანიტარიული დაცვის არეალები განსაზღვრულია საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და უზრუნველყოფს დედაქალაქის ტერიტორიაზე შესაბამისი სანიტარიული ნორმების დაცვას. სასაფლაოების სანიტარულ არეალებთან მიმართებით კი, სანიტარიული ზონები დატანილია და მათი შემდგომი განვითარება განისაზღვრება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-103 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში სასაფლაოების მოწყობისა და მოვლა-პატრონობის წესის“ შესაბამისად.

წერილში ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ახალი სასაფლაო უნდა განლაგდეს ქალაქის გარეუბანში, სულ ცოტა 300 მეტრის დაშორებით საცხოვრებელი შენობებიდან და დასასვენებელი ადგილებიდან, ხოლო არსებული სასაფლაოს მიმდებარედ სასაფლაოს მოწყობისას, თუ ეს მანძილი უკვე არსებულ სასაფლაოსთან მიმართებაში დარღვეულია, დაშორება განისაზღვრება უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სასაფლაოს მოწყობის პროექტის შეთანხმებისას. აღნიშნული წერილით განცხადების ავტორს ასევე განემარტა, რომ მინის ნაკვეთის ლეგალიზებასთან დაკავშირებით უნდა მიმართოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სადავო 2021 წლის 30 აგვისტოს №1118 განკარგულების მიხედვით, ზ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1). აღნიშნული საფუძვლით, კომისიამ მიიჩნია, რომ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთ-

ზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი კი გულისხმობს შემდეგს: საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა.

განსახილველ საქმეზე მტკიცებულებათა შეფასებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შემდეგ, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, გამოიკვეთა საკუთრების უფლების აღიარების ხელშემშლელი ორი გარემოება: მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, №... საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო ნაწილზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი. პალატის მოსაზრებით, საკანონმდებლო რეგულაციის გათვალისწინებით, ცალსახაა, რომ სარეკრეაციო ზონა 1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა. რაც შეეხება აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელზეც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი: საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მათში მითითებული ინფორმაციის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, რამდენად დასაშვებია, დაკმაყოფილდეს მხარის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლების არსებობისას, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადანყვიტოს იგი. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის ცალსახა მოთხოვნას წარმოადგენს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების პირობებში საქმის გადაგზავნა საქმის განმხილველ სასამართლოში. სააპელაციო პალატამ დამატებით განმარტა, რომ ყოველთვის არ არის შესაძლებელი

ლი საკითხის გადაწყვეტა სააპელაციო სასამართლოს მიერ. სწორედ ამიტომ არის მითითებული ზემოაღნიშნულ ნორმაში შესაძლებლობის და არა ვალდებულების თაობაზე. გარდა აღნიშნულისა, ზემოთ მითითებული ჩანაწერი არ გულისხმობს იმას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს ვალდებულება საქმის სრულყოფილად გამოკვლევისა და გადაწყვეტილების სათანადოდ დასაბუთების თაობაზე, შესაძლოა სრულად ჩანაცვლდეს სააპელაციო სასამართლოს, როგორც ფაქტების დადგენაზე პროცესუალურად ასევე უფლებამოსილი სასამართლოს მხრიდან. ამგვარი გაგება ეწინააღმდეგება ნორმის მიზანს, გადაწყვეტილების დასაბუთებულობის ვალდებულებასა და ინსტანციურობის პრინციპსაც კი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ზოგადად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების სრულებით დაუსაბუთებლობის შემთხვევაში, ამ ვალდებულების სისტემატური გადანაცვლება სააპელაციო სასამართლოზე, თითქმის აზრს დაუკარგავს პირველი ინსტანციის სასამართლოში განსახორციელებელ მართლმსაჯულებას და ფორმალურს გახდის მას. ამგვარი პრაქტიკის დამკვიდრება სავალალო შედეგების მომტანი იქნება ყველასათვის. თუმცა, უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ სააპელაციო პალატა ყოველნაირად უნდა შეეცადოს, თავად გადაწყვიტოს დავა არსებითად, თუკი ამის პროცესუალურ შესაძლებლობას იძლევა სააპელაციო საჩივრის ფარგლები. მოცემული სააპელაციო საჩივრის პირობებში, სააპელაციო სასამართლოს ამგვარი პროცესუალური შესაძლებლობა არ გააჩნია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განჩინების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული არგუმენტების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 27 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება თბილისის სააპელაციო სასამართლოსათვის.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე“¹ ქვეპუნქტების თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებ-

რივი საფუძვლიანობის შემონმება შეუძლებელია. მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა აღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2022 წლის 27 ივლისის განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონმება შეუძლებელია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივარი შეიძლება ეფუძნებოდეს მხოლოდ იმას, რომ გადაწყვეტილება კანონის დარღვევითაა გამოტანილი. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. საპროცესო სამართლის ნორმების დარღვევა მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, თუ ამ დარღვევის შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი. მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული განჩინებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული კოლეგიის გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ზ. ლ-ის სარჩელი. სააპელაციო სასამართლომ საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა პირველი ინსტანციის სასამართლოს და მიუთითა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, რამდენად შესაძლებელია საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება მინის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი.

კასატორის განმარტებით, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ჩატარებული წარმოებისას კომისიას უნდა გამოეკვლია, წარმოადგენდა თუ არა სადავო მინის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთს. ამასთანავე, კომისიას უნდა გამოეკვლია, უფლებასააღიარებელი მინის ნაკვეთის კონკრეტულად რა ნაწილი ხვდებოდა საჩივრით დაკავშირებული ზონაში და იყო თუ არა შესაძლებელი უშუალოდ ამ ზონაში მოქცეული მინის ნაკვეთის გარეშე საკუთრების უფლების აღიარება ზ. ლ-ის სახელზე.

კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციისა და საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, დადგინდა ზ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილის მოქცევა სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1). კერძოდ, ორთოფოტოებისა (აეროფოტოგადაღება) და დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი, ასევე მასზე განთავსებული შენობების (შენობა №1, №3) ნაწილი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1). ამდენად, კომისია მოკლებული იყო ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს, აღნიშნული ზონის გამოკლებით არსებული კონფიგურაციით მიწის ნაკვეთზე ელიარებინა ზ. ლ-ის საკუთრების უფლება. მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

კასატორის განმარტებით, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული №1 და №3 შენობების ნაწილის მოქცევა სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1), ავტომატურად გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნული მსჯელობა გაიზიარა. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთზე სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვის არეალის გავრცელება საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დამატებით საფუძველად. ამ პირობებში, სააპელაციო პალატამ საჭიროდ ჩათვალა სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვის არეალთან მიმართებით ხელახლა მსჯელობა. გაურკვეველია სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციისათვის საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება. აღნიშნული გავლენას ვერ მოახდენს საქმის შედეგზე და ვერ გამორიცხავს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მთავარი არგუმენტის – სარეკრეაციო ზონის (რზ-1) არსებობას. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ საკითხს. სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და საქმეზე მიღებულ იქნა განჩინება, რომელიც იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული. განჩინების დასაბუთებულობა იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ამდენად,

არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 7 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი. ამავე სასამართლოს 2023 წლის 27 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების გაცნობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული დავის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია გარემოებები, რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდათ საქმისათვის, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2018 წლის 22 აგვისტოს ზ. ლ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ, 714 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბრის წერილით ზემოაღნიშნული განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიას. სააგენტომ კომისიას ასევე გადაუგზავნა 2018 წლის 30 აგვისტოს №489027/17 სამსახურებრივი ბარათი, რომლის თანახმად, ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით (№... განაცხადი) წარდგენილ, საკადასტრო აზომვით ნახაზში ასახულ უძრავ ნივთზე, 2018 წლის 29 აგვისტოს მდგომარეობით საკუთრების უფლება არ იყო რეგისტრირებული. ამასთანავე, საჯარო რეესტრში დაცული საარქივო მასალების მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება.

ზ. ლ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა 2019 წლის 10 მაისის წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დასკვნის სახით აცნობა, რომ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ არსებული 714 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-3) და სარეკრეაციო (რზ-1) ზონაში. მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 20 მაისის №25 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოცემული 2019 წლის 7 ივნისის №1509 განკარგულებით ზ. ლ-ის უარი ეთქვა თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ არსებულ 714 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიის განმარტებით, ორთოფოტოებით (აეროგადაღებებით) დგინდება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს დამოუკიდებელი უფლების ობიექტს და ერთიან სივრცეშია მოქცეული (შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით) მომიჯნავედ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, რასაც ადასტურებს წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. აღნიშნულ ნახაზზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხრიდან დატანებულია არაფიქსირებული საზღვარი. საქმეზე წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ იძლევა ვარაუდის საკმარის საფუძველს, რომ ზ. ლ-ი მოთხოვნილი კონფიგურაციით ფლობს უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს და სარგებლობს ამ ნაკვეთით. ამასთან, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1). აღნიშნული გარემოებები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთ-

რების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტისა და მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს დაინტერესებული პირის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ზ. ლ-ის სარჩელი; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ივნისის №1509 განკარგულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქ. თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ არსებულ 714.00 კვ.მ საერთო ფართობის მიწის ნაკვეთზე ზ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, კომისია ვალდებულია, სრულად გამოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 447 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (№1, №2), 2018 წლის 24 სექტემბრამდე იყო ზ. ლ-ის საკუთრებაში. ამასთანავე, უფლებასააღიარებელი მიწის ნაკვეთი კაპიტალური ღობით შემოსაზღვრულია და ერთიან სივრცეში მოქცეულია სწორედ მითითებულ საკადასტრო ერთეულთან. აღნიშნული გარემოება საფუძვლიანს ხდის მოსარჩელის განმარტებას, რომ კაპიტალური ღობის ფარგლებში მოქცეულ ფართს მისი ოჯახი სრულად ფლობდა, საკუთრებაში არსებულ ფართთან ერთად. დაუსაბუთებელია კომისიის დასკვნა, იმასთან დაკავშირებით, რომ კანონის ამოქმედებამდე არ დასტურდებოდა კონკრეტული კონფიგურაციით მიწის ნაკვეთის ფლობა ზ. ლ-ის მიერ. სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად კომისიამ მიიჩნია ასაღიარებელი ნაკვეთის ნაწილისათვის სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მინიჭება, თუმცა კომისიას არ დაუდგენია, ნაკვეთის კონკრეტულად რა ნაწილს აქვს მინიჭებული აღნიშნული სტატუსი და არ დაუსაბუთებია ნაკვეთის დანარჩენ ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობა. კომისიას შეუძლია განმცხადებლის მოთხოვნა დააკმაყოფილოს ნაწილობრივ, მიწის ნაკვე-

თის მხოლოდ იმ ნაწილზე, რომელთან მიმართებითაც დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების ნორმატიული წინაპირობების არსებობა. ამასთანავე, სადავო საკითხის განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო არ არის შეზღუდული მხოლოდ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით. საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება გულისხმობს არა მხოლოდ მასთან წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად გამოკვლევის, არამედ რიგ შემთხვევებში დამატებითი მტკიცებულებების მოძიების საჭიროებასაც.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 16 ივნისის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად, უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 16 ივნისის განჩინება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. შედეგად, გამოცემულ იქნა 2021 წლის 30 აგვისტოს №1118 განკარგულება, რომლითაც ზ. ლ-ის უარი ეთქვა თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხი, №5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი – 714 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიის განმარტებით, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით და საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგებით დადგინდა, რომ ზ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში. კერძოდ, ორთოფოტოებით (აეროფოტოგადაღება) და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი, ასევე მასზე განლაგებული შენობების (შენობა №1, №3) ნაწილი მოქცეული იყო სარეკრეაციო ზონაში (რზ-1). ამდენად, კომისია მოკლებული იყო ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველს, აღნიშნული ზონის გამოკლებით არსებული კონფიგურაციით აღიაროს მიწის ნაკვეთზე ზ. ლ-ის საკუთრების უფლება (მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად კომისიამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამარ-

თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი).

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 13 ივნისის წერილის მიხედვით, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის – რუკის მიხედვით, დაინტერესებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3(სზ-3) და სარეკრეაციო ზონა 1(რზ-1). ამასთანავე, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკითაც, №... საკადასტრო ერთეულზე (სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის ნაწილში) ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1(რზ-1)-ით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირება.

ამავე წერილის თანახმად, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების ძირითად ნახაზს ერთვის დანართი №1.8, რომელიც წარმოადგენს თბილისის დაგეგმარების გამწვანებული ტერიტორიების რუკას. მასზე დატანილია მონაცემები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი შემდეგი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ: ა) სარეკრეაციო ზონა; ბ) სარეკრეაციო ზონა 1; გ) სარეკრეაციო ზონა 2; დ) სარეკრეაციო ზონა 3; ე) ლანდშაფტური-სარეკრეაციო ზონა; ვ) სატყეო ზონა; ზ) სხვა შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ წერილში მიუთითა, რომ თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ. მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 3(სზ-3) წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას და მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. აღნიშნული „წესების“ მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თა-

ნახმად, სზ-3-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ „ნესების“ №1 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. სარეკრეაციო ზონა 1(რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულის. რზ-1-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ამავე წერილის თანახმად, №... მიწის ნაკვეთზე სრულად ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე მოსარჩელემ 2022 წლის 20 ივლისს დამატებითი მტკიცებულების სახით წარადგინა 2022 წლის 20 ივნისის განცხადება, რომლითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოდან გამოთხოვილი ჰქონდა შემდეგი ინფორმაცია: რას გულისხმობს სასაფლაოს შეზღუდვის ზონა; თუ სასაფლაოს შეზღუდვის ზონა მოიაზრებს, რომ სამომავლოდ შესაძლებელია განთავსდეს სასაფლაო, როგორ და რა პირობებით უნდა განთავსდეს, იმ პირობებში, როდესაც მიწის ნაკვეთთან მიდის მხოლოდ ცალმხრივი სამანქანო გზა და მისასვლელი გზა არის ჩიხი; განცხადებით ასევე მოთხოვნილი იყო ინფორმაცია: როდის მიენიჭა №... საკადასტრო კოდს სასაფლაოს შეზღუდვის ზონა, წლისა და თარიღის მითითებით; როდიდან მიენიჭა სარეკრეაციო ზონის სტატუსი №... მიწის ნაკვეთის ნაწილს; არის თუ არა შესაძლებელი სარეკრეაციო ზონის დატვირთვა სერვიტუტით და მოქალაქის მხრიდან საერთო უფლებით სარგებლობა (ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, გასავლელ გზად გამოყენება); არის თუ არა შესაძლებელი სარეკრეაციო და სასაფლაო ზონების მოხსნა ამ მიწის ნაკვეთებზე.

ზემოაღნიშნული განცხადების პასუხად, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 5 ივლისის წერილით ზ. ლ-ის წარმომადგენელს ეცნობა შემდეგი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. აღნიშნული გეგმა არის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული

მემკვიდრეობის დამცავ ტერიტორიულ სტრუქტურულ პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. აღნიშნული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია დაყოფილია ფუნქციურ ზონებად, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, „სასაფლაოს ზონა“ არ არის განსაზღვრული და სასაფლაოს განთავსება დასაშვებია მხოლოდ სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2).

დედაქალაქის ტერიტორიაზე კონკრეტული ფუნქციური ზონირება განსაზღვრული იყო 2009 წლის 5 ივნისიდან, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ შესაბამისად. აღნიშნული გეგმის თანახმად, №... საკადასტრო ერთეულის ჩრდილოეთ ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), ხოლო, სამხრეთ ნაწილზე – სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1).

წერილში მითითებულია, რომ 2014 წლის 30 დეკემბრიდან ფუნქციური ზონირება განისაზღვრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით“. აღნიშნული გეგმის მიხედვით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე გავრცელდა ასევე საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), შეცვლილი კონტურით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №439-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ შესაბამისად, №... საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო ნაწილზე – საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს. ასეთ შემთხვევაში, მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას.

ამავე წერილის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს (ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა); სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-3) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბის, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა. „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების №1 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები.

აღნიშნული წერილით განმცხადებელს დამატებით ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №439-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ მიხედვით, №... საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი. დადგენილების №2 დანართის 23-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამუშავებისას გამოიყო და მის ძირითად ნახაზზე დატანილია შეზღუდვითი ზონები, მათ შორის, სასაფლაოების სანიტარიული არეალ(ებ)ი. სანიტარიული დაცვის არეალები განსაზღვრულია საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და უზრუნველყოფს დედაქალაქის ტერიტორიაზე შესაბამისი სანიტარიული ნორმების დაცვას. სასაფლაოების სანიტარულ არეალებთან მიმართებით კი, სანიტარიული ზონები დატანილია და მათი შემდგომი განვითარება განისაზღვრება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-103 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში სასაფლაოების მოწყობისა და

მოვლა-პატრონობის წესის“ შესაბამისად.

წერილში ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ახალი სასაფლაო უნდა განლაგდეს ქალაქის გარეუბანში, სულ ცოტა 300 მეტრის დაშორებით საცხოვრებელი შენობებიდან და დასასვენებელი ადგილებიდან, ხოლო არსებული სასაფლაოს მიმდებარედ სასაფლაოს მოწყობისას, თუ ეს მანძილი უკვე არსებულ სასაფლაოსთან მიმართებაში დარღვეულია, დაშორება განისაზღვრება უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სასაფლაოს მოწყობის პროექტის შეთანხმებისას.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს თბილისში, ...ის მე-3 ჩიხში, №5-ის მიმდებარედ, 714 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლითაც დაშვებულია თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე ან დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში/მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე (შენობით ან მის გარეშე) საკუთრების უფლების აღიარება (გარდა ამავე კანონით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევებისა). მითითებული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელეს თავდაპირველად უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 7 ივნისის №1509 განკარგულებით, რომელიც სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ზ. ლ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 31 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გამოსცა სადავო 2021 წლის 30 აგვისტოს №1118 განკარგულება, რომლითაც ზ. ლ-ის კვლავ უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. საგულისხმოა, რომ ორივე ადმინისტრაციული წარმოების შემთხვევაში, კომისიამ ყურადღება გაამახვილა სარეკრეაციო ზონაში მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ნაწილის მოქცევის ფაქტზე, რაც ცალსახად გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე საკუთ-

რების უფლების აღიარებას. არცერთი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მიზეზად არ მიუთითებია შესაბამისი მინის ნაკვეთის ნაწილზე სასაფლაოს შეზღუდვის არეალის გავრცელება. მოსარჩელის ინტერესში არსებული მინის ნაკვეთის ნაწილზე სასაფლაოს შეზღუდვის არეალის გავრცელება ასევე არ გამხდარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემული დავის უარყოფითად გადაწყვეტის მიზეზი. სასამართლომ გადაწყვეტი მნიშვნელობა მიანიჭა იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი, ასევე მასზე განლაგებული №1 და №3 შენობების ნაწილი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, რაც გამორიცხავს მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების მიზნით, პრინციპულია სააპელაციო პალატის მიერ დავის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობის საკითხისა და პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების მართებულობის შეფასება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. საამისოდ კი სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია ყველა ის საპროცესო მექანიზმი, რაც აუცილებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ყოველმხრივი შემოწმებისა და საქმის სრულყოფილი, კომპლექსური განხილვისათვის. მართალია, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს, თუმცა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მას ასევე შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი, ანუ არსები-

თად განიხილოს საქმე და მიიღოს მასზე გადაწყვეტილება. „...სააპელაციო სასამართლოს უფლებამოსილება, თვითონ, პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის საქმის დაბრუნების გარეშე, გადაწყვიტოს საქმე, ემყარება საპროცესო ეკონომიის პრინციპს. სააპელაციო სასამართლო იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი დაუბრუნოს საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, როდესაც მას თვითონ არ შეუძლია სრულყოფილად გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები ან როდესაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ სააპელაციო სასამართლო ვერ შეამოწმებს მას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ ობიექტურად უნდა არსებობდეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის უკან გადაგზავნის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ უნდა დაიკარგოს სააპელაციო სასამართლოს, როგორც ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოს, მნიშვნელობა..“ (სუს 2022 წლის 15 დეკემბრის №ბს-488 (2კ-22) განჩინება).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებაში. საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვა მიზნად ისახავს პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერებისა და დასაბუთებულობის შემოწმების გზით, მხარეთა უფლებების დაცვას. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ანუ სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შებოჭილი არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. „...საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებით, რომელიც საკასაციო საჩივარს ამოწმებს მხოლოდ სამართლებრივი, იურიდიული თვალსაზრისით, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო ხელახლა იკვლევს საქმის როგორც ფაქტობრივ, ისე სამართლებრივ საკითხებს. ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლო არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, თავისთავად არ ქმნის საქმის პირველი ინსტანციის სასა-

მართლოში დაბრუნების საფუძველს..“ (სუს 2021 წლის 2 ივნისის №ბს-568(2კ-კს-20) განჩინება).

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში არ არის დასაბუთებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა და პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების აუცილებლობა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც არ დასტურდება სადავო აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესაბამის პროცედურათა დარღვევას, რაც უპირობოდ შექმნიდა საქმის ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნების წინაპირობას. საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების მართებულობას არ ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს მითითება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის დანაწესზე. გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი) არ გამორიცხავს თავად სააპელაციო პალატის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული შემთხვევა არ გამორიცხავს თავად სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანას (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლი). სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია იმსჯელოს არა მხოლოდ პროცესუალურ დარღვევებზე, არამედ თავად გამოიკვლიოს მტკიცებულებები და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია, საქმის ქვედა ინსტანციაში გადაგზავნის გარეშე, თავად გადაწყვიტოს დავა. „...სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო საქმის გადასინჯვის დროს განიხილავს როგორც ფაქტის, ისე სამართლის საკითხებს. არასრული (შეზღუდული) აპელაციის მოდელი არ გამორიცხავს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციურ ელემენტებს, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა თავად გამოიტანოს ახალი გადაწყვეტილება. სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში. სააპელაციო სასამართლო ერთი მხრივ ამოწმებს პირველი ინსტანციის მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო მეორე მხრივ თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყო-

ფილად გამოკვლევისათვის..“ (სუს 2021 წლის 2 ივნისის №ბს-568(2კ-კს-20) განჩინება).

გასაჩივრებული განჩინებით სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა პირველი ინსტანციის სასამართლოს, იმ პირობებში, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დავალებული საკითხების გამოკვლევის შესაძლებლობა თავად სააპელაციო სასამართლოს გააჩნდა. საყურადღებოა, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, მოტივირებულია საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარდგენილი მტკიცებულებებით. სააპელაციო პალატამ დეტალურად მოახდინა სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 13 ივნისისა და 2022 წლის 5 ივლისის წერილების ციტირება, თუმცა მათი შინაარსობრივი ანალიზის გარეშე ჩათვალა, რომ სააპელაციო საჩივრის ფარგლების გათვალისწინებით, მითითებული მტკიცებულებებიდან გამომდინარე, შესაბამისი დასკვნების გაკეთება უნდა უზრუნველყოს საქალაქო სასამართლომ. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ მოსარჩელის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, რაც ცალსახად ამოორიციხავდა შესაბამის ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ხოლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი, პირველი ინსტანციის სასამართლოს უნდა ემსჯელა, რამდენად დასაშვებია იყო მოთხოვნის დაკმაყოფილება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (წერილების შინაარსის მიხედვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ შესაბამისად, მოსარჩელის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში დასაშვებია ამ „წესების“ №1 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები, ხოლო „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ მიხედვით, „სასაფლაოს ზონა“ არ არის განსაზღვრული და სასაფლაოს განთავსება დასაშვებია მხოლოდ სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2). 2019 წლის 15 მარტის №439-18 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენე-

რალური გეგმის“ მიხედვით, №... საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი).

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოსგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს გააჩნია არა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, არამედ დადგენილ ფაქტებზე მითითების შესაძლებლობა. ამასთანავე, საკასაციო პალატა არ არის შებოჭილი ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, თუმცა აღნიშნული უფლებამოსილს არ ხდის საკასაციო სასამართლოს, თავადვე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები. საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტების დამდგენი სასამართლო. მტკიცებულებათა გამოკვლევასა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაზე უფლებამოსილია სააპელაციო სასამართლო, რომელიც მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენის საფუძველზე და შედეგად, გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველზე დაკავშირებით და შედეგად სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას. სააპელაციო სასამართლომ არსებითად უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს მოცემული დავა. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, ვერ შეფასდება საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე, საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოსთვის დაბრუნების წინაპირობები, ვინაიდან სადავო საკითხის გამოკვლევა და შეფასება სააპელაციო სასამართლოს თავადვე შეუძლია.

რაც შეეხება სააპელაციო პალატის მიერ სააპელაციო საჩივრის ფარგლებზე მითითებას: მართალია, სააპელაციო მოთხოვნას წარმოადგენდა საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნება, თუმცა აპელანტი ასევე მიუთითებდა სადავო აქტების უკანონობა-

ზე, რის გამო, სააპელაციო სასამართლო არ იყო შეზღუდული, დავა არსებითად გადაეწყვიტა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოსარჩელის სააპელაციო მოთხოვნის პირობებში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული დავის არსებითად გადაწყვეტა არ უგულებელყოფდა საპროცესო კანონმდებლობით განსაზღვრულ სააპელაციო საჩივრის განხილვის პრინციპებს. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება გაუმართლებელია პროცესის ეფექტურობის, ეკონომიურობის პრინციპიდან გამომდინარე, რაც გულისხმობს დავის დროულად, გონივრულ ვადაში განხილვას და გადაწყვეტას. მნიშვნელოვანია, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორს მოსარჩელე წარმოადგენს, რომლის ინტერესშიც შედის სადავო საკითხის მის სასარგებლოდ, დადებითად გადაწყვეტა. ამდენად, ის გარემოება, რომ სააპელაციო მოთხოვნად მოსარჩელემ მიუთითა საქმის ხელახლა განსახილვლად დაბრუნება საქალაქო სასამართლოსათვის, არ წარმოადგენდა დაბკოლებას სააპელაციო პალატისათვის, თავად ემსჯელა არსებითად სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. კასატორის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 27 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის
კანონიერება**

**განჩინება
საქართველოს სახელმთ**

№ბს-169(კ-22)

17 მაისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. გ. კ-ემ სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 დეკემბრის №298 განკარგულება; ბ) დაევალოს ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც მოხდება გ. კ-ეის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელე და მისი ოჯახი დაახლოებით 1991-1992 წლიდან უკანონოდ ფლობს მიწის ნაკვეთს მდებარე ქ. რუსთავში, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (270 კვ.მ). მოსარჩელეს ნაკვეთზე დარგული აქვს მრავალწლოვანი ნარგავები, მათ შორის გაშენებული აქვს ვაზი. 2004-2005 წლებში ააშენა მცირე ზომის ხის კოტეჯი. მოსარჩელემ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა უკანონო მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაზეც ეთქვა უარი. განკარგულება მხარემ მიიჩნია დაუსაბუთებლად და მიმართა სასამართლოს. სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და საქმე განსახილველად დაუბრუნდა კომისიას. მიუხედავად აღნიშნულისა, კომისიას დამატებით არ გამოუკვლევია

საქმის გარემოებები, დაეყრდნო ძველ საქმეში არსებულ მასალებს, რის შედეგადაც მოსარჩელეს კიდევ ერთხელ ეთქვა უარი მის უკანონო მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ აღნიშნული განკარგულება არის დაუსაბუთებელი და არ ემყარება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ფაქტების გამოკვლევას.

2. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 9 მარტის განჩინებით ადმინისტრაციულ საქმეში მესამე პირად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ჩართულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

3. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2019 წლის 25 დეკემბრის №298 განკარგულება და დაევალა მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2017 წლის 6 ივნისის №... მიმართვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განსახილველად გადაუგზავნა განცხადება, რომლითაც მოსარჩელე გ. კ-ე მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქალაქ რუსთავი, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია; ბ) საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის თანახმად, რეგისტრაცია მოთხოვნილია ქალაქ რუსთავში, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 270 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც განთავსებულია 23.2 კვ.მ ფართის არასაცხოვრებელი შენობა; გ) 2017 წლის 1 მაისის განცხადებით ა. გ-ი და თ. ლ-ე ადასტურებენ, რომ გ. კ-ე 1996 წლიდან დღემდე ფაქტობრივად ფლობს 270.00 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მდებარე მისამართზე: ქალაქი რუსთავი, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია,

რომელზეც 2003 წელს აშენდა 23.20 კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობა; დ) 2018 წლის 26 მარტის აქტით დგინდება, რომ გ. კ-ეის მიერ თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 270 კვ.მ ფართობის მიწაზე არ არის განთავსებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო, მინისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; ე) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 მარტის №51 განკარგულებით გ. კ-ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. განკარგულებაში აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან; ვ) 2018 წლის 3 სექტემბერს №9050/02 განცხადებით მიმართა გ. კ-ემ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარუდგინა 2018 წლის 31 აგვისტოს ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, „კვლევის შედეგებით, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ნაკვეთის მფლობელობის შესახებ, გაირკვა რომ დამკვეთი მის მფლობელობაში არსებულ შენობა-ნაგებობას 2003 წლიდან, ხოლო ტერიტორიას ფლობს 1996 წლიდან. ამდენად, დამკვეთის მფლობელობაში არსებული შენობის ხანდაზმულობა ეჭვგარეშეა. ხანდაზმულობის ზუსტი თარიღის დადგენა შეუძლებელია“. ზემოაღნიშნული განცხადება და წარდგენილი დასკვნა აღიარების კომისიის მიერ მიჩნეულ იქნა ახალ სამართლებრივ საფუძვლად და განახლდა საქმის წარმოება; ზ) 2019 წლის 13 ივნისის ადგილის დათვალიერების აქტში აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ლითონის ბადით, დგას ხის შენობა და მრავალწლიანი ნარგავები; თ) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 26 ივნისის №149 განკარგულებით მოსარჩელე გ. კ-ეს უარი უთხრა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. განკარგულებაში აღინიშნა, რომ „გ. კ-ეის სალევალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად არ დასტურდება დაინტერესებული პირის მიერ სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთზე ფლობა-სარგებლობა, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს“. ამავე განკარგულებაში აღიარების კომისია მიუთითებს 2018 წლის 1 ოქტომბრის სსიპ ლევან

სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიმართვაზე, სადაც მითითებულია, რომ საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების შედეგად შენობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა, ცალკეული შემთხვევების გარდა, როგორც წესი შეუძლებელია. განკარგულებაში ასევე აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან; ი) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 ოქტომბრის №3-208-19 გადაწყვეტილებით გ. კეისის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის №149 განკარგულება და დაევალა მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში; კ) რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2019 წლის 25 დეკემბერს მიღებულ იქნა №298 განკარგულება, რომლითაც გ. კეისის უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ გ. კეისის სალევალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად არ დასტურდება მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა – სარგებლობა. ამასთანავე, 2019 წლის 29 ნოემბრის ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №154 დადგენილების დანართი 3-ის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სალევალიზაციო ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ – 3), რომლის მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობის გამოყენების შესაძლებლობაა 400 კვ.მ, ხოლო სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 270 კვ.მ. განკარგულებაში აღინიშნა, რომ მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება ვერ იქნებოდა გაზიარებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილია 2010 წლის, 22.01.2013 წლის, 2.10.2013 წლის, 20.03.2014 წლის და 16.10.2019 წლის ორთოფოტოები, რომელიც გამოირიცხავს 2007 წლამდე სალევალიზაციო ობიექტში შენობის განთავსებას. ამასთან, აუდიტორული ფორმა „ს...ს“ მიერ მტკიცებულების სახით გამოყენებულ იქნა ის ორთოფოტო, რომელზედაც არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მი-

ერ დასკვნა არ იქნა გამოყენებული, როგორც მტკიცებულება მინის ნაკვეთზე არსებული შენობის ხანდაზმულობის დადგენის თაობაზე. ამავდროულად განკარგულებაში აღნიშნა, რომ მოსაზღვრე მინის ნაკვეთების მესაკუთრეთა გამოკითხვა ვერ განხორციელდებოდა, ვინაიდან 2019 წლის 13 დეკემბრის ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ სალევალიზაციო ობიექტს მოსაზღვრე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეები არ ჰყავს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხის გადაწყვეტის მიზნით არათუ მოითხოვოს ესა თუ ის დოკუმენტი, არამედ თავად შეუძლია დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, გამოკითხოს მოსაზღვრე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეები და მეზობლები, მოპასუხე ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა აღნიშნული ნორმის გამოყენებით მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით. შესაბამისად, უშუალოდ ადგილზე არსებული სიტუაციის შეფასების შემდეგ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონუმბის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 28 ივლისის №376 მთავრობის დადგენილებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აღნიშნა, რომ სალევალიზაციო მინის ნაკვეთს არ ჰყავს მოსაზღვრე/მომიჯნავე მინის ნაკვეთის მესაკუთრეები, თუმცა მათი მხრიდან არ გამოკვლეულა და არ გამოუკითხავთ ის მესაკუთრეები, რომელთა მინის ნაკვეთიც მდებარეობს გ. კ-ეის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთის მეზობლად/მიმდებარედ, რათა შესაძლებელი გამხდარიყო საკითხის სრულყოფილი შესწავლა. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალებით დგინდება, რომ სალევალიზაციოდ წარდგენილ მინის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა ბეტონის საძირკველით მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 ოქტომბრის №3-208-19 გადაწყვეტილებით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მიეთითა, რომ საკითხის სრულყოფილად შესწავლისთვის აუცილებელი იყო მათ შორის სალევალიზაციო მინის ნაკვეთის

მომიჯნავედ, მოსაზღვრედ მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა გამოკითხვა. სასამართლომ მიუთითა ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, აღნიშნული არ გამოორიცხავს იმ პირთა გამოკითხვას, რომელთა მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მე-რიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული 2019 წლის 25 დეკემბრის №298 განკარგულება გ. კ-ეისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე არ არის დასაბუთებული და მოპასუხეს არ აქვს გამოკვლეული საკითხთან დაკავშირებული არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ადმინისტრაციულ ორგანოს უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებული აქვს 2019 წლის 29 ნოემბერს მიღებული ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №154 დადგენილების მე-3 დანართის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი, თუმცა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია, მითითებული დადგენილების უკუძალაზე მოსარჩელე გ. კ-ეის მიმართ, შესაბამისად, სასამართლოსთვის ბუნდოვანია მითითებული დადგენილების საფუძველზე იმ უფლების შეზღუდვა, რომელიც შესაძლოა არსებობდეს ზემოაღნიშნული დადგენილების მიღებამდე.

სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები, მოპასუხეს სრულყოფილად არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირები, მოწმეები, არ მოუპოვებია დამატებითი მტკიცებულებები. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განახორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებ-

ზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის მითითებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული მის დისკრეციას განეკუთვნება.

პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“, „დ“, „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებზე, ამავე კანონის 5¹ მუხლის პირველ და მე-3 პუნქტებზე და განმარტა, რომ უფლებამოსილი კომისიის მიერ ხორციელდება თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რა დროსაც კომისია ვალდებულია, გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და დაადგინოს, არსებობს თუ არა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი კანონში მოცემული წინაპირობები. კანონის მითითებული დანაწესები თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს კანონის ამოქმედებაზე თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა.

პალატის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 დეკემბრის №298 განკარგულების კანონიერების შემოწმება. განკარგულების თანახმად, გ. კ.-ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. რუსთავი, მე-... მ/რ მიმდებარე ტერიტორია, მიწის ნაკვეთის ფართობი – 270 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჯარო რეესტრის

ოფიციალური ვებ-გვერდის მონაცემებით დადგენილად მიჩნია, რომ სალევალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა. ამასთან, სალევალიზაციო ობიექტი 2019 წლის 29 ნოემბრის ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულის №154 დადგენილების დანართი 3-ის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, წარმოდგენდა საცხოვრებელ ზონას 3 (სზ-3), რომლის მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობის გამოყენების შესაძლებლობა 400 კვ.მ იყო, ხოლო ასალიზრებელი მიწის ფართობი 270 კვ.მ-ს შეადგენდა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა და მიუთითა, რომ აღნიშნული წინააღმდეგობაში მოდიოდა საქმეში წარდგენილ ორთოფოტოებთან, სადაც 2010, 2013, 2014 და 2019 წლის მონაცემებით კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა არ ფიქსირდებოდა. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა დაკითხვასთან დაკავშირებით კი განიმარტა, რომ 2019 წლის 13 დეკემბრის ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს მესაკუთრეები არ ჰყავდა.

პალატამ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე გასაჩივრებულ განკარგულებას უპირისპირებს მის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას და განმარტავს, რომ ორთოფოტოებზე ნაგებობის ვერ ასახვა შესაძლებელია გამონვეული იყოს ეზოში არსებული მის მიერ გაშენებული მრავალწლოვანი ხეხილის ნარგავებით. ასევე ყურადღებას ამახვილებს, რომ მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთი დაკანონებული იქნა ალიარების კომისიის მიერ და უსაფუძვლოა ადმინისტრაციული ორგანოს აპელირება, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა არარსებობასთან დაკავშირებით.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, გ. კ-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის №149 განკარგულება და მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. ხსენებული გადაწყვეტილებით აპელანტს მიეთითა, რომ მას შეეძლო დაეთვალიერებინა მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, გამოეკით-

ხა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, მეზობლები და საბოლოოდ არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება.

პალატის მოსაზრებით, როგორც გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტის შინაარსიდან ირკვევა, კომისიამ ვერ განახორციელა ასალიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეთა გამოკითხვა, ვინაიდან ამ მიწის ნაკვეთებს არ ჰყავდათ მესაკუთრეები, თუმცა, ამ მხრივ საყუარდლებოა მოსარჩელის განმარტება, რომ მის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთებს ჰყავს მესაკუთრეები, ნაწილის მიერ დარეგისტრირებულ იქნა კიდევ საკუთრების უფლებით მის მფლობელობაში არსებული მიწის მსგავსი ტერიტორია, რის დასადასტურებლადაც სააპელაციო შესაგებელს თან ურთავს ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან. ამონაწერის მიხედვით, არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, მდებარე რუსთავი, მე-... მკ/რ, №12-ის მიმდებარე ტერიტორია, საკადასტრო კოდი №..., მესაკუთრეა ლ. ბ-ი. აქედან გამომდინარე, ასევე მოსარჩელის იმ ახსნა-განმარტების მხედველობაში მიღებით, რომ მისი ნაკვეთის მეზობლად დაახლოებით კიდევ 8 შენობა-ნაგებობა მდებარეობს, პალატამ მიიჩნია, რომ აღნიშნული არგუმენტები ასუსტებს აპელანტის პოზიციას სადავო საკითხთან დაკავშირებით იმდენად, რამდენადაც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ხსენებული არგუმენტი არ არის სათანადოდ გამყარებული. შესაბამისად, პალატამ არ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად და ამომწურავად იქნა შესრულებული რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მიცემული დავალეზა განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

პალატამ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორული ფირმა „ს...ს“ ტექნიკური ექსპერტიზის 31.08.2018 წლის №38 დასკვნასთან მიმართებით, არაღამაჯერებელია აპელანტის პრეტენზია, იგი სარწმუნოდ ვერ აქარწყლებს ამ დასკვნის მართებულობას. ხსენებულ ექსპერტიზის დასკვნაში მიეთითა, რომ ტერიტორიის ვიზუალური დათვალიერებით და მომიჯნავედ მცხოვრები მეზობლების ნოტარიულად დამონმებული ჩვენებები იძლეოდა საფუძველს, რომ მფლობელი სადავო ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობდა. საბოლოოდ ექსპერტმა დაასკვნა, რომ კვლევის შედეგებით, დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებისა და მეზობლების ნოტარიულად დამონმებული განცხადებით, დამკვეთი მის მფლობელობაში არსებულ შენობა-ნაგებობას 2003 წლიდან, ხოლო ტერიტორიას 1996 წლიდან ფლობდა. ამდენად, დამკვეთის მფლობელობაში არსებული შენობის ხანდაზმულობა ეჭვგარეშე იყო. ექსპერტმა ასევე მიუთითა, რომ ხანდაზმულობის ზუსტი თარიღის დადგენა შეუძლებელი იყო. აქედან გამომდინარე, პალატამ არ

გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია ხსენებული ექსპერტიზის დასკვნის გაქარწყლების მიზნით იმ გარემოებაზე მითითებასთან დაკავშირებით, რომ ეს უკანასკნელი ეყრდნობოდა სწორედ იმ ორთოფოტოებს, რომლებზედაც არ იყო ხილვადი შენობა-ნაგებობა, ასევე იმ მეზობელთა ახსნა-განმარტებებს, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, რამეთუ ექსპერტის მიერ მოხდა ასალიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ვიზუალური დათვალიერებაც და სხვა წარდგენილ დოკუმენტებთან ერთად იქნა აღნიშნული დასკვნა გაკეთებული.

პალატამ მიუთითა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 29.11.2019 წლის № 154 დადგენილების დანართი 3-ის მე-3 მუხლის (სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტი) „ბ“ ქვეპუნქტზე და განმარტა, რომ ასალიარებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 3-ში (ს.ზ.3), რომელიც დადგენილების მიხედვით არის – საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3), რომელიც წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა. მშენებლობის ნებადართული სახეობებია: სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; სასტუმრო; სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა; კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას; საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური); და ა.შ. ხსენებული მუხლის მე-4 ნაწილი ეხება განაშენიანების პარამეტრების ცხრილს, რომლითაც საცხოვრებელი (სზ-3) ზონისათვის გათვალისწინებულია მინიმალური ფართობი – 400/600 კვ.მ. სწორედ აღნიშნული ნორმის შინაარსის საფუძველზე ეთქვა განმცხადებელს მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე.

პალატის მოსაზრებით დადგენილება წარმოადგენს გარკვეული ტიპის მშენებლობების განხორციელებისათვის გათვალისწინებულ რეგულაციებს, აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებსა თუ პირობებს სწორედ მშენებლობის განხორციელების ფარგლებში. ისეთ ვითარებაში, როდესაც განსახილველ შემთხვევაში გ. კ-ის მოთხოვნის იურიდიული ინტერესია – სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომლის სამართლებრივი საფუძველი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარეობს, რამდენად რელევანტურია ხსენებული დადგენილების გამოყენება სადავო საკითხთან მიმართებაში და მასზე

სადავო ადმინისტრაციული აქტის დაფუძნება. შესაბამისად, არც ამ კუთხით არის სადავო ადმინისტრაციული აქტი სათანადოდ დასაბუთებული.

პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში იკვეთება ურთიერთგამომრიცხავი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებებისა თუ სხვა გარემოებების სიმრავლე, რაც ასუსტებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების მართებულობას, რამეთუ აღნიშნული ეფუძნება საქმის გარემოებების არასრული გამოკვლევის შედეგს. ისეთ ვითარებაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო მის ხელთ არსებული მტკიცებულებების ირგვლივ მეტად შეესწავლა საქმის გარემოებები თუნდაც მომიჯნავე მეზობლების გამოკითხვით, მეტად გამოეკვლია შენობა-ნაგებობის ირგვლივ არსებული პრეტენზია (იმდენად, რამდენადაც მხოლოდ ორთოფოტოები არ იძლეოდა გადამწყვეტ და ზუსტ ინფორმაციას), პალატამ დაასკვნა, რომ აპელანტმა ვერ გაართვა თავი მის წილ ვალდებულებას მტკიცებულებების მოპოვება-შეგროვებასთან დაკავშირებით. საქმეში არსებული მასალების მიხედვით ცალსახად იმ ფაქტის გამორიცხვა, რომ მოსარჩელეს სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობა აშენებული ჰქონდა კანონის ამოქმედებამდე, შეუძლებელია. პალატის მოსაზრებით მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ ვერ გაართვა თავი საპროცესო ვალდებულებას, სათანადო მტკიცებულებებით დაედასტურებინა სადავო აქტის გამოცემა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაცულია აქტის მომზადების წესი, მაგრამ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტი გამოსცა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე და თუ ამ დარღვევის არარსებობისას სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. სასკ-ის 32.4 მუხლი არ ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სამართლებრივი საკითხის გასარკვევად დავალების გაცემის პირობას, მოცემულ შემთხვევაში კი საქმეში არსებული მტკიცებულებები საკმარის საფუძველს იძლეოდა გასაჩივრებული აქტის კანონიერების საკითხის გასარკვევად. შესაბამისად, სახეზე არ იყო სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობა, სასამართლოს თავად უნდა მიეღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმის გარემოებები სრულყოფილად, მოპასუხეს არ დაუკითხავს მოწმეები, შესაბამისად, სასამართლოს განმარტებით, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები არის არასაკმარისი, რის გამოც საქმეზე დადგენილი ფაქტები ვერ იქნება მიჩნეული უტყუარად.

კასატორის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია მტკიცებულებები – 2010 წლის, 22.01.2013 წლის, 02.10.2013 წლის, 20.03.2014 წლის, 16.10.2019 წლის ორთოფოტოები, რომელიც გამორიცხავს 2007 წლამდე სალევალიზაციო ობიექტში შენობის განთავსებას. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა სასამართლო გადაწყვეტილებით მითითებული გარემოებები, თუმცა არ გაითვალისწინა მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, სალევალიზაციო ობიექტზე 2003 წლიდან შენობის განთავსების ფაქტი. კომისიამ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან უპირატესობა მიანიჭა ორთოფოტოებს და დაადგინა, რომ 2016 წლამდე სალევალიზაციო ობიექტზე შენობა არ იყო განთავსებული, ხოლო რაც შეეხება მოწმეთა განმარტებას, მიწის ნაკვეთზე 2003 წლიდან შენობის განთავსების თაობაზე, არ მიიღო სარწმუნოდ. სასამართლოს მითითებაზე – ადგილის დათვალიერებისას მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების, მეზობლების გამოკითხვის შემდგომ კანონშესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოების გამოკვლევა წარმოადგენს საქმის განხილვის გაჭიანურებას, მოწმეთა გამოკითხვა ვერ დაადგენს სალევალიზაციო ობიექტის საკუთრებაში გადაცემის სავალდებულოებას. კომისიას მიაჩნია, რომ საქმის გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სათანადოდ გამოკვლევის პირობებში, სასამართლოს სრული შესაძლებლობა ჰქონდა არსებითად გადაეწყვიტა დავა და არ დაებრუნებინა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განსახილველად, მიეღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 25 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 აპრილის განჩინებით ქალაქ რუსთავის მუ-

ნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2017 წლის 6 ივნისის ... მიმართვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განსახილველად გადაუგზავნა განცხადება, რომლითაც მოსარჩელე გ. კ-ე მოითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქალაქ რუსთავი, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია; ბ) საქმეში წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის თანახმად, რეგისტრაცია მოთხოვნილია ქალაქ რუსთავში, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 270 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, რომელზედაც განთავსებულია 23.2 კვ.მ ფართის არასაცხოვრებელი შენობა; გ) 2017 წლის 1 მაისის ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადებით ა. გ-ი და თ. ლ-ე ადასტურებენ, რომ გ. კ-ე 1996 წლიდან ფაქტობრივად ფლობს 270 კვ.მ ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მდებარე მისამართზე: ქალაქი რუსთავი, მე-... მ/რ-ის მიმდებარე ტერიტორია, რომელზეც 2003 წელს აშენდა 23.20 კვ.მ შენობა-ნაგებობა; დ) 2018 წლის 26 მარტის აქტის თანახმად, გ. კ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 270 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო, მინისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; ე) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 მარტის ¹⁵¹ განკარგულებით გ. კ-ის უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან; ვ) გ.

კ-ემ 2018 წლის 3 სექტემბერს №9050/02 განცხადებით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და წარუდგინა 2018 წლის 31 აგვისტოს ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, სადაც აღნიშნულია შემდეგი: „კვლევის შედეგებით, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება ნაკვეთის მფლობელობის შესახებ, გაირკვა, რომ დამკვეთი მის მფლობელობაში არსებულ შენობა-ნაგებობას 2003 წლიდან, ხოლო ტერიტორიას ფლობს 1996 წლიდან. ამდენად, დამკვეთის მფლობელობაში არსებული შენობის ხანდაზმულობა ეჭვგარეშეა. ხანდაზმულობის ზუსტი თარიღის დადგენა შეუძლებელია“, ზემოაღნიშნული განცხადება და წარდგენილი დასკვნა აღიარების კომისიის მიერ მიჩნეულ იქნა ახალ სამართლებრივ საფუძვლად და განახლდა საქმის წარმოება; ზ) 2019 წლის 13 ივნისის ადგილის დათვალიერების აქტში აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ლითონის ბადით, დგას ხის შენობა და მრავალწლიანი წარგავები; თ) ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის ¹149 განკარგულებით მოსარჩელე გ. კ-ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში აღინიშნა შემდეგი: „გ. კ-ის სალევალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად არ დასტურდება დაინტერესებული პირის მიერ სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთზე ფლობა-სარგებლობა, აღნიშნული კი ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებს“. ამავდროულად განკარგულებაში აღიარების კომისია მიუთითებს 2018 წლის 1 ოქტომბრის სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიმართვაზე, სადაც აღნიშნულია, რომ საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების შედეგად შენობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა, ცალკეული შემთხვევების გარდა, როგორც წესი შეუძლებელია. განკარგულებაში ასევე აღინიშნა, რომ 2010 წლის ორთოფოტოზე არ ფიქსირდებოდა შენობა-ნაგებობა, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან; ი) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების კომისიის 2019 წლის 26 ივნისის №149 განკარგულება და დევალა მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოეცა ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში; კ) რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 დეკემბრის №298 განკარგულებით გ. კ-ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ გ. კ-ეის სალეგალიზაციო ობიექტში 2007 წლამდე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად, არ დასტურდება მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობა. ამასთანავე, 2019 წლის 29 ნოემბრის ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №154 დადგენილების დანართი 3-ის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სალეგალიზაციო ობიექტი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3), რომლის მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობის გამოყენების შესაძლებლობაა 400 კვ.მ, ხოლო სალეგალიზაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 270 კვ.მ-ს. განკარგულებაში აღინიშნა, რომ მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება ვერ იქნებოდა გაზიარებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილია 2010 წლის, 22.01.2013 წლის, 02.10.2013 წლის, 20.03.2014 წლის და 16.10.2019 წლის ორთოფოტოები, რომელიც გამორიცხავს 2007 წლამდე სალეგალიზაციო ობიექტში შენობის განთავსებას. ამასთან, აუდიტორული ფირმა „ს...ს“ მიერ მტკიცებულების სახით გამოყენებულ იქნა ის ორთოფოტო, რომელზედაც არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დასკვნა არ იქნა გამოყენებული, როგორც მტკიცებულება მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ხანდაზმულობის დადგენის თაობაზე. ამავე განკარგულებაში აღინიშნა, რომ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა გამოკითხვა ვერ განხორციელდებოდა, ვინაიდან 2019 წლის 13 დეკემბრის ადგილის დათვალიერებით დადგინა, რომ სალეგალიზაციო ობიექტს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არ ჰყავს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის არსს და სასამართლოს მსჯელობის ძირითად საგანს წარმოადგენს გ. კ-ეისთვის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოდასახელებული საკანონმდებლო აქტი აწესრიგებს რა პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, ასევე განსაზღვრავს იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს, ამავდროულად, ხელს უწყობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებას და მიწის ბაზრის განვითარებას. საყურადღებოა, რომ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ორი ტიპის – მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე გ. კ-ე განცხადებით ითხოვდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, როგორც მის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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, 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 და-

ნიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სადავო პერიოდში მოქმედი ამავე ნორმის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებული მიწა განიმარტებოდა, როგორც 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 სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით საკუთრების უფლების აღიარება განიმარტება როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 დეკემბრის №298 განკარგულების გამოცემის დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო დანაწესის თანახმად (ცვლილება ამოქმედდა 2020 წლის 1 იანვრიდან) უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიჩნევისათვის აუცილებელი იყო შემდეგი წინაპირობების არსებობა: ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) ფიზიკური პირის მიერ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და აღნიშნულ ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობა.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თანახმად, გ. კ. ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრის ოფიციალური ვებ-გვერდის მონაცემები, 2010 წლის, 2013, 2014 და 2019 წლის ორთოფოტოები გამორიცხავდა სადავო მიწის ნაკვეთზე 2007 წლამდე შენობის განთავსებას. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციით, სადავო ტერიტორია წარმოადგენდა საცხოვრებელ ზონა 3(სზ-3), რომლის მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობის გამოყენების შესაძლებლობაა 400 კვ.მ. ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 270 კვ.მ-ს, ეწინააღმდეგებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძველს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო ამავე მუხლის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამავე პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოწმის ჩვენება არის მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმით ერთმანეთისგან გამიჯნულია მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოწმის ჩვენების ცნებები. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ადასტურებს მიწის თვითნებურად დაკავებას მიწის ნაკვეთით სარგებლობის სხვადასხვა გარემოებების ობიექტურად დადასტურების გზით, ხოლო მოწმის ჩვენება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული სუბიექტური ხასიათის განცხადებაა.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-698-698(კ-18), სადაც სასამართლომ განმარტა: „დღევანდელი ტექნოლოგიური შესაძლებლობების გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთზე კონკრეტულ პერიოდში უძრავი ქონების არსებობა-არარსებობის ფაქტის დადგენა ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებების – ორთოფოტოს (აეროფოტოგადაღების) მეშვეობით არის შესაძლებელი. ამასთან, გარემოებები, რომლებიც შესაძლებელია დადასტურდეს კონკრეტული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძ-

ლება დადასტურებული და, მით უფრო, უარყოფილი იქნეს სხვა სახის მტკიცებულებით. საგულისხმოა, რომ მოწმის ჩვენება ვერბალური ხასიათის მტკიცებულებაა, რომელიც ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების სახით იურიდიულ ფორმას იძენს. ამგვარი მტკიცებულებით გამოცემა მოწმეთა მიერ სუბიექტური თვალთ დახახული რეალობა, რომლის ნამდვილობაც განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით, სწორედ ობიექტურად არსებული გარემოებების ამსახველ, ზემოხსენებული კანონითა და წესით გათვალისწინებული დოკუმენტებით დადგენილ მოცემულობასთან ერთობლიობაში უნდა შემოწმდეს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ტექნოლოგიური განვითარების პირობებში, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება) იძლევა შესაძლებლობას, ობიექტურად განისაზღვროს დედამიწის ზედაპირის მდგომარეობა, კერძოდ, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და შემოწმდეს მისი განვითარებულობა მასზე კონკრეტული შენობა-ნაგებობის არსებობა-არარსებობის გარკვევით. ამგვარი ტექნოლოგიური საშუალებები გამორიცხავს მოწმის ჩვენებით იმ გარემოების დადგენის საჭიროებას, რაც კონკრეტული, ობიექტური ფაქტების განმსაზღვრელი მტკიცებულებებით დადასტურებას ექვემდებარება“. ამავე საქმეზე სასამართლომ განმარტა, რომ „სასამართლო არ არის შეზღუდული შეაფასოს კონკრეტულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულების მტკიცებითი ძალა, მეტიც, აღნიშნული სასამართლოს ვალდებულებას წარმოადგენს. განსახილველ შემთხვევასთან მიმართებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოწმეთა ჩვენებასა და ორთოფოტოთი, როგორც ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებით, დადგენილ რეალობას შორის წინააღმდეგობის არსებობის პირობებში, უპირატესობა სწორედ ორთოფოტოთი განსაზღვრულ მოცემულობას უნდა მიენიჭოს, რამდენადაც აღნიშნული მტკიცებულებით ასახული მდგომარეობა ობიექტურად დადასტურებულია, რომელიც შესაძლოა გაქარწყლდეს ან მისი მართებულობა ეჭქვეშ დადგეს არა სუბიექტური ინფორმაციის შემცველი მოწმის ჩვენებით, არამედ მხოლოდ იმავე მტკიცებითი ძალის, ობიექტური გარემოებების ამსახველი მტკიცებულებებით“

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი გასაჩივრებული გადანყვებილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში მდგომარეობს. სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, ამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფი-

ლად გამოკვლევისთვის (სუსგ №ბს-985(კ-20), 24.11.2021წ.). 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.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მხოლოდ ორთოფოტოები არ იძლეოდა გადამწყვეტ და ზუსტ ინფორმაციას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვის ფარგლებში ობიექტური გარემოებების ამსახველი მტკიცებულებებით (ორთოფოტო, აეროფოტოგადღება) უნდა დაადგინოს უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე არსებობდა თუ არა შენობა-ნაგებობა. ასეთის არარსებობის შემთხვევაში ობიექტური გარემოებების ამსახველ მტკიცებულებებს ვერ გადანონის სუბიექტური ინფორმაციის შემცველი მტკიცებულებები (მონმის ჩვენება, მეზობლების გამოკითხვა და სხვ.). სასამართლომ უნდა უზრუნველყოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასება, რამდენადაც ობიექტური რეალობის ამსახველი მტკიცებულებები შესაძლოა გაქარწყლდეს ან მისი მართებულობა ეჭვქვეშ დადგეს მხოლოდ იმავე მტკიცებითი ძალის მტკიცებულებებით.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას საქმეში წარმოდგენილი აუდიტორული ფირმა „ს...ს“ ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნის გაზიარებასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ დასკვნის დასკვნით ნაწილში მითითებულია, რომ კვლევის შედეგებით, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და მონმეთა ჩვენებით გაირკვა, რომ დამკვეთი მის მფლობელობაში არსებულ შენობა-ნაგებობას 2003 წლიდან ფლობს. დასკვნიდან არ იკვეთება კონკრეტულად რით იხელმძღვანელა აუდიტორმა – რომელი მტკიცებულებები და რა გარემოებები დაედო საფუძვლად მსგავსი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ამავე დასკვნაში მითითებულია, რომ ხანდაზმულობის ზუსტი თარიღის დადგენა შეუძლებელია. აღნიშნულთან დაკავშირებით, ასევე შესაფასებელია საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს 2018 წლის 27 სექტემბრის №5006177018 წერილი,

სადაც აღნიშნულია, რომ „საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის ჩატარების შედეგად შენობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა, ცალკეული შემთხვევების გარდა, როგორც წესი შეუძლებელია“.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, 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, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეულია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 390-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე სარეკონსტრუქციო
ზონის სტატუსის გაცელების საკითხი**

**განჩინება
საქართველოს სახელმთო**

№ბს-1308(კ-22)

15 ივნისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 30 ოქტომბერს კ. კ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2020 წლის 10 მარტს მან განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №15-ის მიმდებარედ 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაურთო შემდეგი დოკუმენტები: 1. თანხმობა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნის შესახებ; 2. მიწდობილობის ასლი; 3. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელ. ვერსია; 4. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია; 5. აუდიტორული დასკვნა; 6. ფოტოსურათის ასლი (5 ცალი); 7. ორთოფოტოს ასლი (2 ცალი); 8. მოწმეების სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება; 9. ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ; 10. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფოტომასალის ასლები.

მოსარჩელის მითითებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 15 აპრილის №... გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაადგინა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოში კ.კ-ის №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციის მიხედვით, არ დადასტურდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი.

მოსარჩელე მიუთითებს „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. ამდენად, სარეგისტრირებელი ორგანოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის დროს მოძიებული ინფორმაცია და დოკუმენტაცია 2020 წლის 15 აპრილის №... წერილით კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კ.კ-ის განცხადების განხილვისას მინიჭებული უფლებამოსილება განახორციელა კანონსაწინააღმდეგოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლით განსაზღვრული ლეგიტიმური მიზნის საწინააღმდეგოდ. კერძოდ, მოსარჩელე მიუთითებს დასახელებული კანონის 5¹ მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია დაინტერესებული პირის განცხადების განხილვის ვადები (2 თვე და არაუმეტეს 6 თვე). ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება ამავე კო-

დექსის მე-13 თავით დადგენილი წესით.

ამდენად, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ რამდენადაც კ. კ-ის განცხადება თანდართული დოკუმენტებით 2020 წლის 15 აპრილის №... წერილით კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელსაც გადაწყვეტილება მოცემულ საკითხზე უნდა მიეღო 2 თვეში, მაგრამ არაუმეტეს 6 თვისა, 2020 წლის 15 ოქტომბერს სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოს ე.წ. ვირტუალური უარი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №15-ის მიმდებარედ არსებულ თვითნებურად დაკავებულ 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე კ.კ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. მოსარჩელე თვლის, რომ უხეშად დაირღვა მისი კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

2021 წლის 31 მაისს კ. კ-ემ დაზუსტებული სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულების საფუძველზე (რომელიც კომისიის მიერ სააგენტოში გადაგზავნილია 2021 წლის 18 მაისის №55-01211383419 წერილით), კ.კ-ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ის ქ. №15-ის მიმდებარედ არსებულ 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

ამდენად, სარჩელის დაზუსტების შემდგომ, მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ის ქ. №15-ის მიმდებარედ 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე კ.კ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით კ.კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2020 წლის 10 მარტს სსიპ

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა კ.კ-ის განცხადება ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე კ.კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა: – განცხადების წარმდგენი პირის მინდობილობის ასლი; – საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; – ფოტოსურათების ასლები; – ორთოფოტოს ასლები; – ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩაზე მცხოვრები პირების – გ.ბ-ის, ე.ს-სა და რ.გ-ის, როგორც კ.კ-ის მეზობლების, განცხადება, რომლითაც განმცხადებლებმა სანოტარო წესით დამონმებული ხელმოწერებით დაადასტურეს, რომ კ.კ-ე 1987 წლიდან ფლობდა ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთს; – ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ; – ინდივიდუალურ აუდიტორ თ.კ-სა და სპეციალისტ რ.ჭ-ის 2018 წლის 29 მაისის აუდიტორული დასკვნა, რომლის მიხედვით, თბილისში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთში არსებული, საცხოვრებლად მოწყობილ-გამოყენებული ნაგებობის (დამხმარე სათავსი) ხანდაზმულობა შეადგენს 20-25 წელს, „შენობა-ნაგებობა დატანილია 2005 წლის ორთოფოტოზე, რომელიც მომზად. შპს „... .. დღეის მდგომარეობით მახასიათებლები: საძირკველი ლენტური, რკინა-ბეტონის (დაზიანებულია), კედლები შავი თუნუქის, გადახურვა ხისა და ფოლადის კონსტრუქციები;“ – დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნასა და მედიატორის დანიშვნაზე თანხმობები; – სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრის კორექტირებაზე თანხმობა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 15 აპრილის №... განცხადებით კ.კ-ის 2020 წლის 10 მარტის განცხადება და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები განსახილველად თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა.

სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ კ. კ-ის მოთხოვნაზე ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიმართა. პასუხად, სააგენტოს 2020 წლის 12 ნოემბრის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, კ. კ-ის მიერ მოთხოვნილ, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-1 და მიწის ნაკვეთი კვეთდა №... საკადასტრო ერთეულს.

კ. კ-ის განცხადების განხილვის პროცესში, 2021 წლის 12 თებერ-

ვალს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა ადგილზე დაათვალიერა ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რის შედეგადაც გაიკვია, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილი იყო მავთულბადით და მასზე განთავსებული იყო ერთი ნაგებობა თუნუქის ფურცლებით ამოყვანილი კედლებითა და აგურის საძირკვლით.

სასამართლომ, ასევე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 11 მარტის სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №10) და მის საფუძველზე 2021 წლის 28 აპრილს გამოცემული №634 განკარგულებით კ.კ-ის უარი ეთქვა ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობით თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი ნაგებობა, ამასთან, მიწის ნაკვეთი არ იყო დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულების გამოცემის საფუძველად განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში არ ჰქონდა საფუძველი, დაედგინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლის ივლისამდე კ.კ-ის მიერ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობით თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დასადასტურებლად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარედგინა მისი კოორდინატების ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები, მოწმეების საწოტარო წესით დამოწმებული განცხადება და აუდიტორის დასკვნა, რომლის მიხედვით, გამოსაკვლევე მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა დატანილი იყო 2005 წლის ორთოფოტოზე, ამასთან, შენობა-ნაგებობის მასალებისა და მათი კონსტრუქციული თავისებურებიდან გამომდინარე, იგი იყო არანაკლებ 20-

25 წლის.

სასამართლომ მიუთითა, რომ 2005 და 2010 წლის მდგომარეობის ამსახველი აეროფოტოგადაღების მონაცემების მიხედვით, კ.კ-ის მიერ დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე 2005 და 2010 წლებში შენობა-ნაგებობა არ არსებობდა. ამასთან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუდიტორის დასკვნის შინაარსიდან არ ირკვეოდა, აუდიტორმა ნაგებობის რა კონკრეტული მონაცემები რომელი მეთოდითა თუ პრინციპით შეაფასა ნაგებობის ხანდაზმულობის ასაკის დადგენისას, ამასთან, არ ირკვეოდა დასკვნაში მითითებული მონაცემების სიზუსტე, კერძოდ, მასში ნახსენები იყო, რომ გამოკვლეულ შენობა-ნაგებობას ჰქონდა რკინა-ბეტონის ლენტური საძირკველი, თუმცა დოკუმენტს არ ერთვოდა შესაბამისი ფაქტის ამსახველი ვიზუალური მტკიცებულება. საქმეზე წარმოდგენილი ფოტოსურათებით კი ჩანდა, რომ ნაგებობას რკინა-ბეტონის საძირკველი არ გააჩნდა, მისი შემომსაზღვრელი თუნუქის ფურცლები პირდაპირ დაკავშირებული იყო მიწასთან და მიმაგრებული იყო ხის ჯოხებზე, რომლებიც ჩამაგრებული იყო მიწაში მშრალად, არამონოლითური ჩამაგრებით, რაც მეტყველებდა იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთზე საქმის განხილვის დროისათვის არსებული ნაგებობა დროებით ნაგებობას წარმოადგენდა. სასამართლომ მიუთითა, რომ გამოსაკვლევი პერიოდიდან გასული დროის გათვალისწინებით, მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მოწმეების ჩვენებები ვერ იქნებოდა მიჩნეული კონკრეტულ დროს შენობა-ნაგებობის არსებობისა თუ მფლობელობის ფაქტის დადგენისათვის საჭირო უტყუარ მტკიცებულებებად, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც 2005 და 2010 წლების ორთოფოტოები იძლეოდა საწინააღმდეგო ინფორმაციას.

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“ და „ზ“ ქვეპუნქტებზე, რომლითაც განიმარტა თვითნებურად დაკავებული მიწის, დაინტერესებული პირის, შენობისა და დროებითი შენობის ტერმინები.

სასამართლომ, ასევე, მიუთითა ზემოხსენებული კანონის 5¹ მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, 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/აზომ-
ვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალის-
წინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომ-
ვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური
მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მი-
წის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების
აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული
პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთ-
რების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხ-
ლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე სა-
კუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათ-
ვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და
ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა.

სასამართლომ, ასევე, მიუთითა დასახელებული კანონის მე-3 მუხ-
ლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფ-
ლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სა-
ხელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშ-
ნულების მიწა – რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვე-
რი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი
დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორ-
ტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანა-
პიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა.

დასახელებული ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გა-
მომდინარე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკი-
ცებულებებით არ დასტურდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქ-
მედებამდე – 2007 წლის ივლისამდე ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის № 15-
ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კ.კ-ის მიერ შენობა-ნაგებობით
თვითნებურად დაკავების ფაქტი. სადავო ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის გამოცემის დროისათვის მიწის ნაკვეთზე განთავსე-
ბული იყო დროებითი ნაგებობა. ამასთან, განსახილველი მიწის ნაკვე-
თი არ წარმოადგენდა კ.კ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის
მოსაზღვრეს და იგი მოქცეული იყო სარეკრეაციო ზონაში. შესაბამი-
სად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადაწყვეტილება მართლზომი-

ერი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალე-ბის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-ლეგიის 2021 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაა-საჩივრა კ. კ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმე-ბა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილებით კ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 7 ივ-ლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; კ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე-ტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრე-ბის უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 28 აპრილის №634 გან-კარგულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კ. კ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, კანონით დადგენილ ვა-დაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუ-ალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა; დანარჩენ ნაწილში კ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამარ-თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქარ-თველოს კანონის (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქ-ცია) მე-2 მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, 5¹ მუხლის მე-3 პუნქტზე, ასევე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგე-ნილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიუ-ლი პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვე-თებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვე-პუნქტზე და მათ საფუძველზე აღნიშნა, რომ აღიარების კომისიის მი-ერ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება იმ შემ-თხვევაში, თუ დაინტერესებულ პირს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ ამოქმედებამ-დე (27.07.2007წ.) თვითნებურად დაკავებული ჰქონდა სახელმწიფო სა-კუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-წის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშე-

ნებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების ალიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომლითაც დაადასტურებს მითითებულ გარემოებებს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში, მერთან არსებულ შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით, კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და, აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ალიარების წესის“ მე-11 მუხლზე, რომლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ ინსტრუქციითა და ამ წესით.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულების შინაარსით ირკვევა, რომ კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმო-

ადგენდა იმის დადასტურება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ ამოქმედებამდე (27.07.2007წ.) და არსებული მდგომარეობითაც განთავსებულია დროებითი შენობა (თუნუქის კონსტრუქცია).

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მათ შორის, ხის კონსტრუქციით), გარდა დროებითი შენობისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასანცობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, 105-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და განმარტა, რომ მტკიცებულებათა თავისუფალი შეფასების პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო, მტკიცებულებების გამოკვლევის შემდეგ, თავად წყვეტს, რომელი მათგანი უნდა მიიჩნიოს სარწმუნოდ და გაიზიაროს. სასამართლოს მიერ მტკიცებულების შეფასება გულისხმობს მტკიცებულებათა როგორც ინდივიდუალურ, ასევე, მათ ერთობლიობაში შეფასებას. ამასთან, სასამართლო ვალდებულია, მხარეთა ახსნა-განმარტება, წარმოდგენილი მტკიცებულება და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებიც შეაფასოს მათი შინაარსისა და იურიდიული დამაჯერებლობის კუთხით. აღნიშნული გულისხმობს ყველა იმ ობიექტური თუ სუბიექტური კრიტერიუმების განხილვას, დადგენასა და გამორიცხვას, რამაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებაზე.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა 2018 წლის 29 მაისის აუდიტორული დასკვნის შინაარსზე, რომლითაც დგინდებოდა, რომ არსებული მდგომარეობით, შენობას გააჩნდა შემდეგი მახასიათებლები: საძირკველი ლენტური, რკინა-ბეტონის (დაზიანებულია), კედლები შავი თუნუქის, გადახურვა ხისა და ფოლადის კონსტრუქციები. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ ვინაიდან 2018 წლის 28 მაისის დასკვნის კვლევის საგანი

არ ყოფილა შენობის მახასიათებლები, აღნიშნული დასკვნა ვერ გახდებოდა მიწის ნაკვეთზე კ. კ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, იმ პირობებში, როდესაც მითითებული დასკვნა ითვალისწინებდა შენობის მახასიათებლების დეტალურ აღწერას, მხოლოდ ის გარემოება, რომ დასკვნით ცალსახად არ დგინდებოდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობა, არ უნდა ყოფილიყო მიჩნეული კ. კ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველად, მით უფრო, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე კომისიის 2021 წლის 12 თებერვლის ადგილზე დათვალიერების ოქმში, ასევე, ფიქსირდებოდა, რომ ნაგებობის კედლები ამოყვანილი იყო თუნუქის ფურცლებით, შეინიშნებოდა აგურის საძირკველი. რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ ფოტომასალას, სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მხოლოდ ფოტომასალით შეუძლებელი იყო დადგენილიყო, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობას გააჩნდა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შენობის მახასიათებლები. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილებაში კომისიის მიერ მითითებული დასკვნა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007წ.) და არსებული მდგომარეობითაც, განთავსებული იყო დროებითი შენობა (თუნუქის კონსტრუქცია), არ იყო გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით.

რაც შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ 2005 და 2010 წლის ორთოფოტოებით (აეროფოტოგადაღება) არ დასტურდებოდა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლამდე არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის განთავსების ფაქტი, სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სანოტარო ფორმით დამოწმებულ თანხმობებზე, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩაზე მცხოვრები პირები – გ. ბ-ე, ე. ს-ა და რ. გ-ე, როგორც კ. კ-ის მეზობლები, ადასტურებდნენ ფაქტს, რომ კ. კ-ე 1987 წლიდან ფლობდა ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. ასევე, ხსენებული პირები განმარტავდნენ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შემოღობილი აქვს კაპიტალურად მავთულ-ბადით, მიწის ნაკვეთზე აშენებული აქვს შენობა, რომელსაც ოჯახის წევრებ-

თან ერთად იყენებს სხვადასხვა დანიშნულებით, საჭიროებიდან გამომდინარე (სამყოფად/დასასვენებლად/ლამის გასათევად, პროდუქტების, შრომის იარაღების და ა.შ შესანახად), დარგული აქვს მრავალწლიანი ხე-მცენარეები და სხვადასხვა ბალ-ბოსტნეული ოჯახის გამოსაკვებად. ამასთან, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოზე თვალნათლივ ჩანდა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი დაფარული იყო მრავალწლიანი ნარგავებით, ხე-მცენარეებით, რის გამოც მცირე მოცულობის შენობა-ნაგებობა შესაძლოა, აეროფოტოგადაღებისას ვიზუალურად არ გამოჩენილიყო.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მტკიცება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული შენობა არ აკმაყოფილებდა ამ კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით შენობისათვის გათვალისწინებულ მახასიათებლებს, არ იყო გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით და კომისიას ამ ფაქტის გამოსაკვლევად საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ ჰქონდა შესწავლილი და გაანალიზებული.

რაც შეეხება მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენლის ზეპირ მითითებას სადავო მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში მდებარეობის შესახებ, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციული საქმის წარმოების ეტაპზე კომისიას წარედგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 12 ნოემბრის №16-0120317781 მიმართვა, მითითებული გარემოება არ გამხდარა 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულებით კ.კ.-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, დამატებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობისა და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებათა აღიარებელ მიწის ნაკვეთზე კ. კ-ის 2020 წლის 10 მარტის განცხადების შემონგებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სააპელაციო სასამართლო, იქვე, დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ არსებობდა სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის კ. კ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

რაც შეეხება კ. კ-ის მოთხოვნას მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში, სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, არსებითად ემსჯელა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე კ. კ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწა-

ზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად უთითებს 2018 წლის 29 მაისის აუდიტორულ დასკვნაზე და მას მიიჩნევს იმ უტყუარ მტკიცებულებად, რომლითაც შესაძლოა დადგინდეს შენობა-ნაგებობის მახასიათებლები. აღნიშნულს კასატორი არ ეთანხმება და მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევის შედეგად, კომისიის მიერ დადგენილ იქნა, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით შენობისათვის გათვალისწინებულ მახასიათებლებს. კერძოდ, მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებით კომისიამ დაადგინა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დროებითი შენობა (თუნუქის კონსტრუქცია).

რაც შეეხება განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ.-ს 2018 წლის 28 მაისის საექსპერტო დასკვნას, კასატორი თვლის, რომ აღნიშნული დასკვნა არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს მიწის ნაკვეთზე კ. კ.-ის საკუთრების უფლების აღიარებას, რამდენადაც იგი შეეხება მხოლოდ შენობის ხანდაზმულობას და ექსპერტის კვლევის საგანი არ ყოფილა შენობის მახასიათებლები. კასატორის მითითებით, აუდიტის მიზანი არ არის იმის დადგენა, შენობა-ნაგებობა თავისი მახასიათებლების შესაბამისად წარმოადგენს დროებით, ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილ ნაგებობას თუ მყარი საძირკვლის მქონე ობიექტს. კასატორის განმარტებით, როგორც წესი, შენობა-ნაგებობის მახასიათებლების დადგენის მიზნით საექსპერტო დასკვნის მომზადება ხდება დამოუკიდებლად, სხვა საექსპერტო კვლევისა და მათ შორის, აუდიტორული ექსპერტიზისაგან განცალკევებით. ამდენად, თუკი აუდიტორულ დასკვნაში ექსპერტი აღწერს ობიექტს, იგი არ

შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მისი მახასიათებლების დამდგენ უტყუარ მტკიცებულებად.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა კომისიის პოზიცია, რომ უფლებაასაღიარებელი მინის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, რასთან დაკავშირებითაც, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო განკარგულებაში აღნიშნული ფაქტი საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველად არ ყოფილა მითითებული. კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, რაც დადგინდა სამართალწარმოების პროცესში. ასევე, ასაღიარებელი მინის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში არსებობის ფაქტი დაფიქსირდა პირველი ინსტანციის სასამართლოშიც. კასატორის განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანო არ არის შეზღუდული, სასამართლო პროცესის მიმდინარეობისას გამოვლენილი გარემოებები თუ ფაქტები მიუთითოს ახსნა-განმარტების სტადიაზე და მტკიცებულებათა გამოკვლევის ეტაპზე სასამართლოს ყურადღება მიექცეოს მათზე. კასატორის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო გადანყვეტილების საფუძველზე, კომისია მომავალში მოსარჩელის სასარგებლო გადანყვეტილებას ვერ მიიღებს, რამდენადაც ფაქტი, რომ ასაღიარებელი მინის ნაკვეთი სარეკრეაციო ზონაშია მოქცეული, არ შეიცვლება ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე.

კასატორის შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ერთ-ერთ საფუძველად იქცა ის გარემოება, რომ კომისიის მიერ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, ასევე, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება არ მიუცია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, კერძოდ, მონმეთა ჩვენებებისათვის.

კომისია არ იზიარებს ხსენებულ პოზიციას და მის სანინააღმდეგოდ განმარტავს, რომ მონმის ჩვენება ფასდება სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში. მხოლოდ მონმეთა ჩვენებები არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებები სანინააღმდეგოს ადასტურებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის არ-

სებიითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ საკითხს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 11 ნოემბრის 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 2023 წლის 20 აპრილის 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 გაცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

მითითებული კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავ-

სებულია 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 დასახლებებში - 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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად 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 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 სახელ-

მნიფო 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 კანონის 5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 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 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.

თავის მხრივ, 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის

ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციითა და ამ წესით.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, მოიხმობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლს, რომლითაც ამავე კანონის მიზნებისათვის განმარტებულია, როგორც შენობის, ასევე, დროებითი შენობის ცნებები. კერძოდ, მითითებული სამართლებრივი ნორმის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მათ შორის, ხის კონსტრუქციით), გარდა დროებითი შენობისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასანყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კ.კ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად იქცა ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე ვერ დაადასტურა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამავდროულად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განიმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობა წარმოადგენდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ დროებით ნაგებობას.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, საგულისხმოდ მიიჩნევს უშუალოდ სამართალწარმოების ეტაპზე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გაუღერებულ პოზიციას, კერძოდ, მოპასუხის მოსაზრებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე კ.კ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას აბრკოლებდა ის გარემოებაც, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ექცეოდა სარეკრეაციო ზონაში.

საგულისხმოა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმი-

ნისტრაციული ორგანოს შეფასებები და აღნიშნა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი დასკვნა იძლეოდა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობის დეტალურ აღწერილობას, ხოლო საქმეში არსებული ფოტოსურათებით უტყუარად ვერ დადგინდებოდა შენობის კონკრეტული მახასიათებლები. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის დასკვნა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე დროებითი შენობის (თუნუქის კონსტრუქციის) არსებობის თაობაზე, არ იყო გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. ამასთან, იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ 2005 და 2010 წლის ორთოფოტოებზე არ ჩანდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობა, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ორთოფოტოების მიხედვით, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი დაფარული იყო მრავალწლიანი წარგავებით, ხე-მცენარეებით, რის გამოც მცირე მოცულობის შენობა-ნაგებობა შესაძლოა აეროფოტოგადაღებისას ვიზუალურად არ გამოჩენილიყო. რაც შეეხება მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებას სადავო მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში მოქცევის შესახებ, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნა, რომ მითითებული გარემოება არ გამხდარა სადავო განკარგულებით კ. კ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

შესაბამისად, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების მიზნებისათვის, საკასაციო სასამართლო დგას რამდენიმე საკითხის შეფასების საჭიროების წინაშე, კერძოდ, დასადგენია: 1. საქმის მასალებით დასტურდებოდა თუ არა უფლებასაღიარებელი მიწის კ.კ-ის მიერ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რა კონტექსტშიც, არსებითია განისაზღვროს, ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობის ტიპი (წარმოადგენს იგი კანონით განსაზღვრულ შენობას თუ დროებით ნაგებობას) და მისი აგების თარიღი; 2. თუკი დაიშვება, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, იმ პირობებში, როდესაც მითითებული გარემოება არ გამხდარა 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულებით კ. კ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, ვალდებული იყო თუ არა სასამართლო, გამოეყვლია აღნიშნული გარემოება სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტის პროცესში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველები არაერთგზის განიმარტა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთი გადაწყვეტილებით. მაგალითად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის №ბს-1146(კ-20) გადაწყვეტილებაში „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-

ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციაზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია ორი საფუძვლით: 1. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის შემთხვევაში; 2. საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე. თუმცა განსხვავებით პირველი შემთხვევისაგან, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით არ იყო აუცილებელი შენობა-ნაგებობის არსებობა. ამასთან, არსებითი იყო ისიც, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართობზე. თუმცა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ორივე შემთხვევაში აუცილებელია, რომ დაინტერესებული პირი უტყუარად ადასტურებდეს თავად უფლებასაღიარებელი მიწის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) დაკავების ფაქტს.“

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ როგორც ზემოთ აღინიშნა, განსახილველ შემთხვევაში, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად კვალიფიკაციისათვის, არსებითია შეფასდეს ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ტიპი და მისი ხანდაზმულობა. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გამახვილებს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დასადასტურებლად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში კ. კ-ის მიერ წარდგენილ, ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-სა და სპეციალისტ რ. ჭ-ის 2018 წლის 29 მაისის აუდიტორულ (საექსპერტო) დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთში არსებული, საცხოვრებლად მოწყობილ-გამოყენებული ნაგებობის (დამხმარე სათავსი) ხანდაზმულობა შეადგენს 20-25 წელს, „შენობა-ნაგებობა დატანილია 2005 წლის ორთოფოტოზე. დღეის მდგომარეობით მახასიათებლები: საძირკველი ლენტური, რკინა-ბეტონის (დაზიანებულია), კედლები შავი თუნუქის, გადახურვა ხისა და ფოლადის კონსტრუქციები.“

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს

შეფასებას აღნიშნულ აუდიტორულ დასკვნასთან მიმართებით და მის საწინააღმდეგოდ მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად კი, ექსპერტის დასკვნა სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის და მისი შეფასება ხდება 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებულ უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო, მართალია, დაეყრდნო საქმეში წარმოდგენილ აუდიტორულ დასკვნას, თუმცა გაურკვეველია, რა კრიტერიუმებზე დაყრდნობით გაიზიარა პალატამ აუდიტორული დასკვნის შინაარსი. ამ კუთხით, საკასაციო სასამართლო საზგასმით მიუთითებს, რომ აუდიტორული დასკვნიდან არ იკვეთება, აუდიტორმა მასში გადმოცემული რომელი დასკვნა რა კონკრეტულ პრინციპს დააყრდნო, მაგალითად, გაურკვეველია, რა მეთოდოლოგიის გამოყენებით დაადგინა სადავო მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის ხანდაზმულობა. თავის მხრივ, შემფასებელი აღწერს ნაგებობის საძირკველთან დაკავშირებულ დეტალებს, თუმცა დასკვნას არ ერთვის აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

საკასაციო სასამართლო არ გამორიცხავს, რომ ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობას მართლაც გააჩნდეს საძირკველი და აღწერილობა თანხვედრაში იყოს აუდიტორული დასკვნის შინაარსთან, თუმცა აუცილებელია, რომ აღნიშნული დასტურდებოდეს უპირობოდ, ყოველგვარი ეჭვისა თუ ვარაუდის გარეშე. საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის შეფასება ნაკვეთის ხანდაზმულობისა და საძირკვლის არსებობის შესახებ ძირითადად ემყარება ზემოხსენებულ დასკვნას, რომელიც, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვერ აკმაყოფილებს სანდოობისა და დამაჯერებლობის სტანდარტს, რამდენადაც

მასში გადმოცემული ვითარება არ შეიცავს სათანადო ახსნას, დასაბუთებას და იგი არ არის გამყარებული სათანადო მტკიცებულებებით. ამ თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ ზემოაღნიშნულ აუდიტორულ დასკვნაში მტკიცებით ფორმაში, ყოველგვარი ვარაუდის გარეშე არის აღნიშნული, რომ 2005 წლის ორთოფოტოზე თვალნათლივ ჩანს სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა, თუმცა, რეალურად, ორთოფოტო იძლევა სანინალმდეგო სურათს, კერძოდ, მასზე შეუძლებელია რაიმე ნაგებობის შემჩნევა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოც ამახვილებს ყურადღებას საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოზე და ასკვნის, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი დაფარულია მრავალწლიანი ნარგავებით, ხე-მცენარეებით, რის გამოც მცირე მოცულობის შენობა-ნაგებობა შესაძლოა აეროფოტოგადაღებისას ვიზუალურად არ გამოჩენილიყო. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა გარკვეულწილად წინააღმდეგობრივად მიიჩნევს იმ მდგომარეობას, რომ სააპელაციო პალატა იზიარებს იმ აუდიტორული დასკვნის შინაარსს, რომელიც ნაწილობრივ თავად სასამართლოს მიერ გაკეთებულ შეფასებასთან მიმართებით არ არის თანხვედრაში.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებით დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა 2021 წლის 12 თებერვალს ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება განახორციელა, რის შედეგადაც გაირკვა, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილი იყო მავთულბადით და მასზე განთავსებული იყო ერთი ნაგებობა თუნუქის ფურცლებით ამოყვანილი კედლებითა და აგურის საძირკვლით. აღსანიშნავია, რომ ხსენებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე ყურადღებას ამახვილებს თავად სააპელაციო სასამართლოც იმის საილუსტრაციოდ, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზეც იქნა გამოკვეთილი ნაგებობის საძირკვლის არსებობა.

საკასაციო სასამართლო შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებთან მიმართებით, ასევე, ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას მასზედ, რომ თითქოს ფოტოსურათებით შეუძლებელია განსაზღვრულ იქნეს, აქვს თუ არა ნაგებობას საძირკველი. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, საქმეში წარმოდგენილია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობის ამსახველი ფოტოსურათები, საიდანაც თვალნათლივ ჩანს, რომ მისი შემომსაზღვრელი თუნუქის ფურცლები პირდაპირ დაკავშირებულია მიწასთან და მიმაგრებულია ხის ჯოხებზე, რომლებიც ჩამაგრებულია მიწაში მშრალად, არამონოლითური ჩამაგრებით. თუმცა მართალია, ერთი მხრივ, დაუდგენელია, თუ რის

საფუძველზე დაასკვნა სააპელაციო პალატამ, რომ სადავო ნაგებობას აქვს საძირკველი, თუმცა აღნიშნულის პარალელურად, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლოს არ აქვს ახსნილი, რით არის განპირობებული საძირკვლის არსებობის პირობებში, ნაგებობის მიწასთან პირდაპირ დაკავშირებული თუნუქის ფურცლებით შემოსაზღვრა.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა არ ემყარება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების ერთობლივ შესწავლა-შეფასებას. სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი ყველა მტკიცებულების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ხელახლა უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის მახასიათებლები, ასევე, 2005 და 2010 წლების ორთოფოტოებზე ნაგებობის არსებობა-არარსებობის საკითხი, დაადგინოს ნაგებობის ტიპი, კანონის ამოქმედებამდე მისი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებობის ფაქტი და სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმოს სწორედ მითითებული გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამართალწარმოების ეტაპზე გაუღერებულ პოზიციაზე, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში, რის გამოც, მასზე საკუთრების უფლების აღიარება არ დაიშვება. საგულისხმოა, რომ საქმის მასალებით, ასევე, დადგენილია, რომ კ.კ-ის მოთხოვნაზე ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიმართა. პასუხად, სააგენტოს 2020 წლის 12 ნოემბრის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, კ.კ-ის მიერ მოთხოვნილ, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის №15-ის მიმდებარე 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-1 და მიწის ნაკვეთი კვეთდა №... საკადასტრო ერთეულს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოხსენებული გარემოება სააპელაციო პალატის მიერ არ ყოფილა სათანადოდ გამოკვლეული და შეფასებული. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია სადავო მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში მოქცევის საკითხი და არ შეუფასებია, დაიშვება თუ არა მასზე კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა – რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში მოქცევასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დასახელებული არგუმენტის უარყოფის საფუძველად სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ იმ გარემოებაზე მიუთითა, რომ აღნიშნული არ გამხდარა 2021 წლის 28 აპრილის №634 განკარგულებით კ.კ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელით მოთხოვნილია არა მხოლოდ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, არამედ, ასევე, მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებით უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე კ.კ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, ახალი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნის საფუძველიანობის შემოწმებისათვის, მიუხედავად იმისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასახა თუ არა ხსენებული გარემოება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, სასამართლოს უწევს განსაზღვროს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარების დასაშვებობა და ამ კუთხით, გამორიცხოს საკუთრების უფლების აღიარების შემაფერხებელი გარემოებების არსებობა.

გარდა ამისა, საკითხის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, მსგავსი კატეგორიის საქმეებში არც თავად ადმინისტრაციული ორგანოა შეზღუდული, სამართალწარმოების ეტაპზე „გააფართოვოს“ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველები აღიარების ხელშემშლელი ისეთი გარემოების მითითებით, როგორიცაა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონისათვის მიკუთვნება. უფრო მეტიც, სადავო სამართალურთიერთობის გადაწყვეტის პროცესში, 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 გადაწყვეტილება 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.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და მის საწინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მინის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონისათვის მიკუთვნების საკითხის აუსახველობისა, სასამართლოს უნდა ემსჯელა აღნიშნულ გარემოებაზე და მხედველობაში მიეღო გადაწყვეტილების მიღების პროცესში. ამასთან, საგულისხმოა, რომ უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე სარეკრეაციო ზონის გავრცელების საკითხი დადგენილი იყო ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზეც, კერძოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილით განისაზღვრა, რომ უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთი სარეკრეაციო ზონა-1-ში იყო მოქცეული. თუმცა საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიუახტევს იმ გარემოებას, რომ მითითებული წერილი გამოცემულია 2020 წლის 12 ნოემბერს. შესაბამისად, საქმის ხელახალი განხილვის პროცესში, სააპელაციო სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, ხომ არ შეცვლილა ვითარება უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთთან მიმართებით, კვლავ ვრცელდება თუ არა მასზე სარეკრეაციო ზონის სტატუსი და შეაფასოს, ზოგადად, რამდენად დასაშვებია სადავო მინის ნაკვეთზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილება და საქ-

მე ხელახლა განსახილველად 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 გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხველი გარემოებები

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-89(კ-22)

11 ივლისი 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 26 დეკემბერს ნ. ა-ემ სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის – ხულოს მუნიციპალიტეტში თვით-

ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და მესამე პირის – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 1993 წლის 15 ივლისს ფიზიკური პირისგან 4000 აშშ დოლარად შეიძინა და დღემდე სარგებლობს ხულოს რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 5200 კვ.მ მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული საზაფხულო საცხოვრებელი სახლით. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც 2009 წლის 30 დეკემბერს უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ირიცხებოდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში.

მოსარჩელის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი და მის მახლობლად მდებარე ტერიტორია მოექცა ...ის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში და სახელმწიფომ დაიწყო საბაგირო გზის მშენებლობა, რის გამოც საჭირო გახდა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის გამოყენება, რასაც დათანხმდა სადავო მიწის ნაკვეთის მისთვის აღიარების პირობით. შედეგად, 2016 წელს, მოსარჩელემ კვლავ მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რაც ნ. ა-ემ გაასაჩივრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ. ა-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე, აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლომ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ კვლავ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რაზეც ხულოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 3 დეკემბერს №358 განკარგულებით უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ სადავო მიწა ირიცხებოდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებაში.

მოსარჩელემ ნ. ა-ეისათვის საკუთრების უფლებაზე უარის თქმის შესახებ ხულოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №358 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. ა-ეის განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სა-

მართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვდა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილებით ნ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 2019 წლის 3 დეკემბრის №358 განკარგულება ნ. ა-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა შესაბამისი აქტის გამოცემა სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. ა-ის განცხადებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1993 წლის 15 ივლისს, ნ. ა-ემ ხულოს რაიონის სოფელ ...ში მცხოვრებ ნ. ა.-ის ძე გ-ისაგან 4000 აშშ დოლარად შეისყიდა ხულოს რაიონის სოფ. ...ში, „...ს“ ტერიტორიაზე მდებარე 5012 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული 60.43 კვ.მ ფართის საზაფხულო საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნული ტერიტორია შემოღობილია ერთიანი ღობით, რომელსაც შესყიდვის დროიდან ფლობდა და სარგებლობდა ნ. ა-ე. 2009 წლის ნოემბერში ნ. ა-ემ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაზეც აღნიშნული კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი. 2016 წლის 21 ივნისს ნ. ა-ემ კვლავ მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5215 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 65.87 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ სახლზე. თუმცა, ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულებით ნ. ა-ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდება იყო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ 2 უძრავ ნივთთან. კერძოდ, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი 35 კვ.მ საკუთრებაში გადაეცა შპს „მ...ს“.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 8 აგვისტოს ნ. ა-ემ ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის – ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანს-

სთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ნ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილება, ნ. ა-ისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე და ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება, ნ. ა-ისათვის ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით, ხულოს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (გადაწყვეტილების) გამოცემა, ნ. ა-ის განცხადებაზე, ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების აღიარების თაობაზე. რაიონულმა სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილება უცვლელად იქნა დატოვებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 19 თებერვლის განჩინებით, შევიდა კანონიერ ძალაში და აღსასრულებლად გადაეცა ხულოს მუნიციპალიტეტის მერიას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 3 დეკემბრის №358 განკარგულებით უარი ეთქვა ნ. ა-ეს სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012.0 კვ. მეტრი სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში უარის თქმის საფუძველად მითითებულ იქნა, რომ ასაღიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ

ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. ა-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის საკუთრებას, თუმცა იგი ვერ ჩაითვლებოდა განკარგულ მიწის ნაკვეთად, ვინაიდან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით იქმნებოდა. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეფასება და დასკვნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კომისია აღნიშნული გარემოების გამო მოკლებული იყო უფლებამოსილებას, ელიარებინა საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უკვე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში და წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, ვინაიდან ასეთი სამართლებრივი დასკვნა წინააღმდეგობაში იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წესთან და ამავე კანონის მიზნებთან. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ასევე წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას და ეს გარემოება არ შეიძლება ყოფილიყო ნ. ა-ის განცხადებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლზე, 32-ე მუხლის პირველ და მე-4 ნაწილებზე, ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6.1 მუხლზე და მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 3 დეკემბრის №358 განკარგულება გამოცემული იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი ზემოაღნიშნული აქტის ბათილად ცნობისა და სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. ა-ის განცხადებაზე ხულოს მუნიციპალიტე-

ტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით შესაბამისი აქტის გამოცემის თაობაზე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სასამართლოს ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს და საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დაადგინა სრულყოფილად, რაც არ იძლეოდა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებები, მიუთითა მათზე და აღნიშნა, რომ არ იზიარებდა აპელანტის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი, ...ის განაშენიანების ტერიტორიას წარმოადგენდა და საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარებოდა, რადგანაც, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება მხოლოდ რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერი-

ტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა. ამავე კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება ის მიწის ნაკვეთები, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით მოცემულ შემთხვევაში უდავო იყო, რომ ქონება საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად და რეგისტრაციის საფუძვლები მოსარჩელის მხრიდან სადავოდ არ იყო გამხდარი.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად და მოქცეული იყო ...ის განაშენიანების რეგულარულ გეგმასა და საზღვრებში. ამასთან, უდავოდ იქნა მიჩნეული, რომ სადავო ნაკვეთს 1993 წლიდან ფლობდა და სარგებლობდა მოსარჩელე და მასზე განთავსებული ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი. სააპელაციო პალატამ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 22 სექტემბრის 'ბს-5-5(6კ-15) და 2019 წლის 28 ოქტომბრის 'ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებებზე, ასევე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნა, რომ ზემოაღნიშნული კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანი არის იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირმა დაიკავა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მართალია წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკის საკუთრებას, თუმცა იგი ვერ ჩაითვლებოდა განკარგულ მიწის ნაკვეთად, ვინაიდან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონება, საქართვე-

ლოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით იქმნება, რის გამოც, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეფასება და დასკვნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კომისია აღნიშნული გარემოების გამო მოკლებული იყო უფლებამოსილებას, ელიარებინა საკუთრების უფლება მინის ნაკვეთზე, რომელიც უკვე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში და წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, არ შეიძლება გაზიარებული ყოფილიყო, რამდენადაც, ასეთი სამართლებრივი დასკვნა წინააღმდეგობაშია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ წესთან და ამავე კანონის მიზნებთან. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრებას და ეს გარემოება არ შეიძლება ყოფილიყო ნ. ა-ის განცხადებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი განჩინებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციების სასამართლოებმა დაარღვიეს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება და უგულებელყვეს როგორც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სტატუსი, ასევე მის ტერიტორიაზე მოქმედი კანონმდებლობა. ამასთან, არ იქნა შეფასებული საქმისთვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და სასამართლოებს არ გამოუყენებიათ საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანი ისეთი კანონები, როგორიც არის „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუცია, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონი და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

ზემოაღნიშნულ აქტებზე მითითებით, კასატორმა ხაზი გაუსვა, რომ ქვედა ინსტანციების სასამართლოებმა არ იმსჯელეს, თუ რამდენად კანონიერი იყო მოსარჩელის მოთხოვნა იმ პირობებში, როდესაც სადავო ქონება საკუთრების უფლებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძვლები მო-

სარჩელის მხრიდან არ იყო სადავოდ გამხდარი. ამასთან, კასატორი უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს, რომ ვინაიდან სადავო ქონება გადასულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში, იგი ამჟამად სახელმწიფოს სახელზე არ არის რეგისტრირებული. ამდენად, სადავო ქონების განკარგვაზე მოქმედებს ზემოაღნიშნული ნორმატიული აქტებით დადგენილი რეგულაციები და სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ვერ მოხდება, სანამ ძალაშია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამდგენი დოკუმენტები.

გარდა ამისა, კასატორმა აღნიშნა, რომ სადავო ქონება მოქცეულია „...ის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში. კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი მდებარეობს აღნიშნული კურორტის გზის სავალ ნაწილზე, ნაწილზე გადის საბაგირო გზა, ხოლო დანარჩენი მოქცეულია ლანდშაფტურ ზონაში. შესაბამისად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტზე მითითებით, კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

კასატორმა ასევე აღნიშნა, რომ სადავო იყო მოსარჩელის მხრიდან ქონების შეძენის ფაქტი, ვინაიდან ქონების ნასყიდობის გზით შეძენის შემთხვევაში, მოსარჩელეს უფლება ექნებოდა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, საკუთრების უფლების არა აღიარების, არამედ რეგისტრაციის მოთხოვნით მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის. ამასთან, საკომლო წიგნის ჩანაწერში არ ფიქსირდებოდა მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების 1993 წელს შეძენის თაობაზე შესაბამისი ჩანაწერები და არ არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ. კასატორი მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ხელით ნაწერი ნასყიდობის აქტი, არ შეიძლება იქნეს მიჩნეული სადავო უძრავი ქონების ნასყიდობის და მისით მართლზომიერად სარგებლობის დამადასტურებელ უდავო გარემოებად.

საკასაციო საჩივარში დამატებით მითითებულია, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობს მისი მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გარეშე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2021 წლის 18 ოქტომბრის №01-01-3/525 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, ნ. ა-ეის სარგებლობაში არსებული 5213 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სარგებლობის შეწყვეტის სანაცვლოდ 31278 ლარის ოდენობით კომპენსაციის გაცემის თაობაზე, რომელიც განხორცი-

ელდებოდა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 დღის ვადაში. თუმცა, მოსარჩელემ გასაცემი კომპენსაციის ოდენობის გამო, უარი განაცხადა ხელშეკრულების გაფორმებაზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 4 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 იანვრის განჩინებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

2022 წლის 5 აპრილს, ნ. ა-ემ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში წარმოადგინა საკასაციო შესაგებელი, რომლითაც „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონსა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებულ საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციასა და „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2021 წლის 31 დეკემბრის №798 ბრძანებაზე მითითებით, სასამართლო გადაწყვეტილების აღუსრულებლობასთან დაკავშირებული რისკების თავიდან არიდების მიზნით, შუამდგომლობის სახით დააყენა მოთხოვნა მოპასუხეთა წრის დაზუსტებისა და საქმის წარმოებაში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩართვის თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა

განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 2009 წლის ნოემბერში ნ. ა-ემ განცხადებით მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012 კვ.მ სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაზეც კომისიის 2009 წლის 4 დეკემბრის №2/270 გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი. აღნიშნულის შემდგომ, 2016 წლის 21 ივნისს ნ. ა-ემ კვლავ მიმართა ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ხულოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5215 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ 65.87 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ სახლზე, თუმცა კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულებით მას უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ ნახაზზე წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდება იყო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლებარეგისტრირებულ ორ უძრავ ნივთთან, კერძოდ, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 35 კვ.მ საკუთრებაში გადაეცა შპს „მ...ს“.

ასევე დადგენილია, რომ ნ. ა-ემ ხულოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 7 ივლისის №2 განკარგულება გაააჩივრა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოში, რომლის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოპასუხეს დაევალა გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-

ტის გამოცემა. ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 3 დეკემბერს №358 განკარგულებით ნ. ა-ეს უარი ეთქვა სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012.0 კვ. მეტრი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. უარის თქმის საფუძვლად მითითებული იქნა ის გარემოება, რომ ასალიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, 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 ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობა-

ში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად 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 მართლობიერ 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 მართლობიერად 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 წარმო ნაქმნი, 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.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესახებ“ საქართველოს კონსტიტუციური კანონის პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა არის საქართველოს განუყოფელი ტერიტორიული ერთეული. „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-2 მუხლის „ა.ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონებად განსაზღვრულია, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ქონება და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც იქმნება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების აჭარის ავტონომიური

რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაცემით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო მიუთითებს საქართველოს კანონის მიზნის თაობაზე, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებაში მოყვანილ შემდეგ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „სახელმწიფომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებით, წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სტიმულირება, აეთვისებინათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის რესურსი. ზემოაღნიშნული კანონის განმარტებით ბარათში მითითებულია, რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე უფლების რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან და არსებული ვითარება განაპირობებდა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან ამ მიწის ნაკვეთებისა და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამორიცხავდა მათი საგადასახადო დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. აღნიშნული ღონისძიების საშუალებით სახელმწიფო მიზნად ისახავდა მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, ასევე, მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-17,18)

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებაზე, რომელშიც მითითებულია სწორედ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილებაზე და დამატებით განმარტებულია რომ: „კანონის მიღება ემსახურებოდა ზემოაღნიშნული პრობლემების აღმოფხვრას, რაც თანაბრად ავრცელებდა მის მოქმედებას როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში, არამედ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწებსაც. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-

სებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება“ (სუსგ №ბს-504-501(კ-17), 28.10.2019წ.).

დამატებით აღსანიშნავია, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 25 ნოემბრის განჩინებაში მოყვანილი შემდეგი სამართლებრივი მსჯელობა: „საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის ფაქტი არ წარმოადგენს მასზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარების შემზღუდავ გარემოებას. შესაბამისად, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის ფაქტი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ აბრკოლებდა, საერთო წესების დაცვით განეხილა ლ. ც-ის განცხადება“ (სუსგ №ბს-521(3კ-21), 25.11.2021წ.).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული პრაქტიკის მიხედვით, დადგენილია, რომ მიუხედავად ავტონომიური რესპუბლიკებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობების დამოუკიდებლობის ხარისხისა, სახელმწიფო ქონების მათთვის გადაცემის შედეგად, შესაბამისი უფლების მოპოვება არ უთანაბრდება სახელმწიფო ქონების განკარგვას, ამა თუ იმ ქონების სახელმწიფოს საკუთრებიდან გამოცალკევებას და არ გამოორიცხავს აღნიშნულ ქონებაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პი-

რების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 3 დეკემბერს №358 განკარგულების მიღების საფუძველად, თავად სადავო აქტში მითითებული არის ერთი მხრივ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებად აღრიცხვის ფაქტი, ხოლო მეორე მხრივ, ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს გრგ-ს მიხედვით ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებას. საკასაციო სასამართლო, იზიარებს ქვედა ინსტანციების სასამართლოების მოსაზრებას, რომ სადავო უძრავი ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვა, არ გულისხმობს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას, თუმცა მიუთითებს, რომ აღნიშნული საფუძველით აღიარებაზე უარის თქმის დაუშვებლობა არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ცალსახა წინაპირობას. ახალი აქტის გამოცემისთვის, აუცილებელია სრულად და ობიექტურად იყოს შესწავლილი/გამოკვლეული განსახილველი საკითხის გარემოებები და მათი შეფასების შედეგად მოხდეს საკითხის გადაწყვეტა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების კატეგორიების ის ჩამონათვალი, რომლებიც არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. ამავდროულად კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი განსაზღვრულია, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა.

როგორც აღინიშნა, ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის

3 დეკემბრის №358 განკარგულების შესაბამისად, ნ. ა-ეისთვის სოფელ ...ში (...) მდებარე 5012 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკუთრებად აღრიცხვის ფაქტი და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს გრგ-ს მიხედვით ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებასთან აღიარების წინააღმდეგობრიობა. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ აღნიშნულ განკარგულებაში არ არის მსჯელობა სხვა ისეთ გარემოებებზე, როგორიც არის სადავო მიწის ნაკვეთის დანიშნულება და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული, საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებების არსებობა/არ არსებობის საკითხი. ამასთან, საქმეზე თანდართული ადმინისტრაციული წარმოების მასალა არ შეიცავს იმგვარ დოკუმენტაციას, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა სადავო მიწის ნაკვეთის დანიშნულების და შესაბამისად, მასზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებების არსებობა/არ არსებობის გამოკვეთას.

საქმის მასალების გაცნობის შედეგად, დამატებით აღსანიშნავია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ, საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე წარდგენილ შესაგებელში, მითითებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნულია, რომ სადავო ქონების აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ იგი ექცევა „...ის“ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, რაც გამომრიცხავდა საკუთრების უფლების აღიარებას. ამასთან, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნელ-ნელა ვითარდება კურორტის ინფრასტრუქტურა, ხოლო პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ შეაფასა საკურორტო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. ამავე სააპელაციო საჩივარში, სამინისტრომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნ-

ქტის „დ“ ქვეპუნქტზე მითითებით, ახალ ფაქტობრივ გარემოებად ჩა-
მოაყალიბა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი მდებარეობდა გზის
სავალ ნაწილზე, ნაწილზე გადიოდა საბაგირო გზა, ხოლო დანარჩენი
მოქცეული იყო ლანდშაფტურ ზონაში, რაც გამორიცხავდა მასზე სა-
კუთრების უფლების აღიარებას. დამატებით აღსანიშნავია, რომ ხუ-
ლოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მი-
წაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარ-
ში ასევე დაფიქსირებულია მოსაზრება, რომ პირველი ინსტანციის სა-
სამართლოს გადაწყვეტილება დაეყრდნო მხოლოდ იმ გარემოებაზე
მსჯელობას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის აჭარის ავტონომიური რეს-
პუბლიკის სახელზე რეგისტრაცია არ შეიძლებოდა გამხდარიყო მოსარ-
ჩელისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძ-
ველი, თუმცა მხედველობაში არ იქნა მიღებული ზემოაღნიშნული კა-
ნონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაცი-
ული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით გათვალისწინებულ ინკვიზი-
ციურობის პრინციპზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის
განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპ-
როცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით,
ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს
გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარ-
მოსადგენად. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართვე-
ლოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის
შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნო-
ბილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამარ-
თლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებუ-
ლი პრეტენზია (შედავება). ამავდროულად პირველი ნაწილის თანახმად
კი, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-გან-
მარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში
ან სხდომათა ოქმებში. ამდენად, აღსანიშნავია, რომ საკასაციო სასა-
მართლო არ წარმოადგენს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ
სასამართლოს. ამასთან, საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწი-
ნებს საკასაციო სასამართლოში ახალი ფაქტობრივი გარემოებების დად-
გენის და მტკიცებულებების მიღების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აღსანიშნავია, რომ
მართალია ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მი-
წაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 3 დეკემ-
ბერს №358 განკარგულებაში მითითებული გარემოებები (სადავო ქო-
ნების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის
სამინისტროს საკუთრებად აღრიცხვა და მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის

საკუთრების უფლების აღიარების აქტის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს გრგ-ს მიხედვით ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებასთან წინააღმდეგობრიობა) არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძველს, თუმცა საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებშიც კი, როდესაც სადავო განკარგულებაში ნ. ა-ეისთვის უარის თქმის საფუძველად არ ყოფილა გამოყენებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტი, ვინაიდან ასეთი გამომრიცხავი გარემოების არსებობის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან მითითებები გაკეთებული იყო, როგორც პირველი, ასევე მეორე ინსტანციის სასამართლოში სამართალწარმოების მიმდინარეობის ეტაპზე, სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო მოპასუხისთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებამდე თავად გამოეკვლია არსებობდა თუ არა სადავო აქტში მითითებულისგან განსხვავებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი რომელიმე გარემოება.

აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო სასამართლომ 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით არ გაიზიარა აქტის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მითითება ზემოაღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა. თუმცა, სააპელაციო პალატას განჩინებაში არ აქვს განვითარებული მსჯელობა იმის თაობაზე, თუ რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დასახელებული წინაპირობა. აღნიშნული დასკვნა, შესაბამისი დასაბუთების გარეშე კი ბუნდოვანია, განსაკუთრებით იმ პირობებში, როდესაც „საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების ნუსხის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 22 ივლისის №655 ბრძანებულების პირველი მუხლის „ა“ და „ბ“

ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საქართველოს კურორტების ნუსხისა (დანართი №1) და საქართველოს საკურორტო ადგილების ნუსხის (დანართი №2) შესაბამისად „...ი“ არ არის განსაზღვრული კურორტად ან საკურორტო ადგილად. ასევე, იგი არ ექცევა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №968 ბრძანებულების ((ძალადაკარგულია – 06.09.2013, №1037) (ამოქმედდეს საქართველოს მთავრობის მიერ მიღებული შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული სამართლებრივი აქტების ამოქმედებისთანავე)) მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს შესაბამის ადგილებში, რომლებსაც მიენიჭა სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსი და განისაზღვრა სარეკრეაციო ტერიტორიად.

დამატებით აღსანიშნავია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მხრიდან საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილია – 5012 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 60.43 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დანიშნულება უნდა შეაფასოს ერთიანად და განსაზღვროს, მასზე საკუთრების უფლების აღიარება მოდის თუ არა წინააღმდეგობაში „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტისა და მე-5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის დანაწესებთან. დასახელებული წინააღმდეგობრიობის გამოკვეთის შემთხვევაში კი, სასამართლომ უნდა განსაზღვროს საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია მთელ სადავო ტერიტორიაზე, თუ მოთხოვნილი უძრავი ქონების ნაწილთან მიმართებით იკვეთება მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. ასევე უნდა დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, მიუთითოს სადავო მიწის ნაკვეთზე თუ მის მომიჯნავედ გამავალ როგორც საბაგირო, ასევე სხვა სახის გზასა თუ საკომუნიკაციო საშუალებებზე. მხარეთა მონაწილეობით კონკრეტულად დაადგინოს და მიუთითოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს გრგ-ს მიხედვით, რომელი პროექტის განხორციელება იგეგმება სადავო მიწის ნაკვეთზე და ასეთის არსებობის შემთხვევაში, მოიცავს თუ არა იგი სადავო მიწის ნაკვეთის მთლიან ტერიტორიას.

ნ. ა-ის 2022 წლის 5 აპრილის საკასაციო შესაგებელში დაყენებულ შუამდგომლობასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად სისტემური რეგისტრაცია არის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ შესაბამისი საჭიროების შემთხვევაში გამოცემული ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში მდებარე მინის ნაკვეთებზე ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად. ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კი, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას უზრუნველყოფს სააგენტო. ხოლო, საკუთრების უფლების აღიარების წესი განისაზღვრება მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2021 წლის 31 დეკემბრის №798 ბრძანებით სისტემური რეგისტრაციის წარმოების მიზნით განისაზღვრა გეოგრაფიული არეალები, რომელთა შორის განსაზღვრულია ხულოს მუნიციპალიტეტიც. საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებაში განხორციელებული ცვლილების შედეგად, ინსტრუქციას დაემატა IV¹ თავი, რომელიც უკავშირდება მინის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან იდენტურობის დადგენასა და თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხებს. სხენებული თავის 37¹ მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სისტემური რეგისტრაციისთვის განსაზღვრული ვადით. აღნიშნული ინსტრუქციის 37⁸ მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი, სააგენტო უფლებამოსილია სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში სისტემური რეგისტრაციის ვადაში, რო-

გორც სისტემური, ისე სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისი სამართლებრივი პირობების არსებობისას, დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სადავო აქტი (№358 განკარგულება) გამოცემულია ხულოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილში, რომლითაც მოთხოვნილია ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, შესაბამისი გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ, დასახელებული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია სააპელაციო სასამართლომ შეაფასოს ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტები და იმსჯელოს საქმეში მოპასუხე მხარედ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩაბმის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს მოცემულ საქმეზე მიღებული 2021 წლის 20 ივლისის გადაწყვეტილების პროცესუალურ უსწორობაზე და აღნიშნავს, რომ ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ, ერთი მხრივ, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მიუთითა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე, რომელიც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საკითხის ხელახლა გამოკვლევისთვის დაბრუნებას განსაზღვრავს, განმარტა რომ სასამართლო აღნიშნულ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისთვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი და დაასკვნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების შეფასებისა და გამოკვლევის შედეგად, იკვეთებოდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ხოლო მეორე მხრივ, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მიხედვით – ბათილად იქნა ცნობილი ხულოს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – 2019 წლის 3 დეკემბრის №358 განკარგულება ნ. ა-ეისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხეს დაევალა შესაბამისი აქტის გამოცემა სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. ა-ეის განცხადებაზე. ამასთან აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში იქნა დატოვებული ქუთაისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით, რომელიც არ მოიცავს მითითებას/მსჯელობას პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არსებულ, ზემოაღნიშნულ პროცესუალურ უსწორობაზე და იმ საკითხზე, რომ ასკ-ის 32.4 მუხლის სამოტივაციო ნაწილში მითითებით, ხოლო სარეზოლუციო ნაწილით სადავო აქტის ბათილად ცნობით და საქმის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე ახალი აქტის გამოცემის დავალებით, ბუნდოვანია თუ რას ნიშნავს სასამართლოს დასკვნა „შესაბამისი აქტის გამოცემა“-ზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსამართლეთა დამოუკიდებლობისა და კომპეტენტურობის საკითხებზე ორიენტირებული, ევროპის საბჭოს შესაბამისი ორგანო – ევროპის მოსამართლეთა საკონსულტაციო საბჭო (ემსს - CCJE) რეგულარულად აქვეყნებს სახელმძღვანელო დოკუმენტებს – დასკვნებს, რომლებიც ევროპის საბჭოს წევრი ქვეყნების სასამართლო სისტემებში საუკეთესო პრაქტიკის დაწერგვას ემსახურება. ემსს-ის ერთ-ერთ ამგვარ, არსებითი მნიშვნელობის სახელმძღვანელო დოკუმენტს წარმოადგენს მისი №11 დასკვნა „სასამართლო გადაწყვეტილებათა ხარისხის შესახებ“, რომელიც გამოიცა 2008 წლის 18 დეკემბერს. წინამდებარე დასკვნის 55-ე პარაგრაფი მიხედვით: „გადაწყვეტილებას უნდა გააჩნდეს შემდეგი მახასიათებლები: ტექსტი რედაქციულად ისე უნდა იყოს ჩამოყალიბებული, რომ შესაძლებელი იყოს მისი აღსრულება. ეს იმას ნიშნავს, რომ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის პუნქტები ნათლად და ყოველგვარი ბუნდოვანების გარეშე უნდა მიუთითებდეს სასამართლოს მიერ დაკისრებულ სასჯელზე, ვალდებულებასა ან ბრძანებაზე. ბუნდოვანი გადაწყვეტილება, რომლის ინტერპრეტაციაც სხვადასხვაგვარად შეიძლება, ასუსტებს მართლმსაჯულების განხორციელების მთელი პროცესის ეფექტურობას.“

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 25 მაისის განჩინებაში მითითებულ სამართლებრივ მსჯელობაზე, რომლის თანახმად: „წინააღმდეგობრივია თავად საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში განვითარებული მსჯელობა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილთან, რადროსაც გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი აგებულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე, ხოლო სარეზოლუციო ნაწილი არ შეიცავს მითითებას სადავო საკითხის გადაწყვეტილად გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის შესახებ...საკასაციო სასამართლოს მითითებით, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი ხსნის და ასაბუთებს საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების მიზეზებს, ხოლო გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიექცევა გადაწყვეტილების

სარეზოლუციო ნაწილის შესაბამისად, ამდენად, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო და სარეზოლუციო ნაწილები უნდა იყოს ურთიერთშესაბამისი და თანმიმდევრული, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი უნდა შეესაბამებოდეს და გამომდინარეობდეს სამოტივაციო ნაწილიდან, განსახილველ შემთხვევაში კი, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის ფორმულირება, რომელიც ძალაში დატოვა სააპელაციო სასამართლომ, არ შეესაბამება გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში განვითარებულ მსჯელობას.“ (სუსგ №ბს-792(2კ-21), 25.05.2023წ.).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დაუშვებელია სასამართლო გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედოს ფაქტობრივი გარემოება/მტკიცებულება, რომელიც სამართალწარმოების პროცესში მხარეთა აქტიური მონაწილეობით სათანადო წესით არ ყოფილა გამოკვლეული და რომელთან დაკავშირებითაც მხარეებს არ მისცემიათ საკუთარი მოსაზრებების გამოთქმის შესაძლებლობა. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნის ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებისას იხელმძღვანელა მხოლოდ გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის წინაპირობების არსებობით და დამატებით არ გამოიკვლია, იკვეთებოდა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებები. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს ზემოაღნიშნული საკითხები და სხვა ფაქტობრივ გარემოებებთან ერთობლიობაში გადაწყვიტოს სარჩელის ბედი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილ-

დეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 20 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ 38(კ-23)

30 ოქტომბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. გოგიაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
ნ. სხირტლაძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

შ. და ვ. მ-ებმა 2022 წლის 19 აპრილს სარჩელით მიმართეს თბილის-

სის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვეს ამავე კომისიის 2022 წლის 15 მარტის №356 განკარგულების ბათილად ცნობა, ასევე მოპასუხის დავალდებულება – გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ვ. მ-ისა და შ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, აზომვითი ნახაზით მოცემულ ფარგლებში და მოცემული ფართობით.

მოსარჩელეებმა ამავე სარჩელით იშუამდგომლეს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, კერძოდ, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №61-ში (ყოფილი ...ის №39), ...ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოპასუხისათვის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის აკრძალვის თაობაზე, სასამართლოს მიერ შ. და ვ. მ-ეების სარჩელზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

სარჩელის მიხედვით, მ-ეების მიერ მოთხოვნილია 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. მოსარჩელეთა მოსაზრებით, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე დასტურდება მათ მიერ ამავე მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, რასაც ამტკიცებს 2007 წლამდე აშენებული, მასზე განთავსებული №01/1 და №02/1 შენობები, შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთი ერთიანი ხანდაზმული ღობით, ასევე ხანდაზმული ჭა და ნარგავები. მიუხედავად ამისა, სადავო აქტით მოსარჩელეებს უარი ეთქვათ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რასაც ვ. და შ. მ-ეები არ დაეთანხმნენ და სასარჩელო წესით მოითხოვეს მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 18 აპრილის განჩინებით მოსარჩელეთა შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით შ. და ვ. მ-ეების სარჩელი დაკმაყოფილდა: ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 15 მარტის '356 განკარგულება; მოპასუხეს, შ. და ვ. მ-ეების საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, აზომვითი ნახაზით მოცემულ ფარგლებში და მოცემული ფართობით – 1570 კვ. მეტრით, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

– ვ. მ-ემ 2019 წლის 11 დეკემბერს, ხოლო ვ. მ-ემ შ. მ-ესთან ერთად 2020 წლის 10 იანვარს განცხადებით მიმართეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №61-ში (ყოფილი ...ის №39) მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვეს;

– ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 21 თებერვლის №9 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის №23 საკითხი) ვ. და შ. მ-ეებს უარი ეთქვათ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. 2022 წლის 15 მარტს კი, აღნიშნული საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამავე კომისიის მიერ მიღებულ იქნა №356 განკარგულება, რომლითაც ვ. და შ. მ-ეებს უარი ეთქვათ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი – 1696.2 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებიდან ირკვევა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების, ორთოფოტოებისა და საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად არ დადასტურდა განმცხადებელთა მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. კერძოდ, 2005 წლის ორთოფოტოების მიხედვით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია არ ემთხვეოდა მიმდინარე ადმინისტრაციული საქმის წარმოების ფარგლებში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილ №02/1 შენობის კონფიგურაციას. ამასთანავე, კომისიის მიერ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებით და ორთოფოტოებით დადგინდა, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი №01/1 შენობა საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო კანონის ამოქმედების – 2007 წლის შემდეგ. გარდა ამისა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციითა და საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად, დგინდებოდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, განხილვის მომენტისთვის დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის მი-

ხედვით, ასევე გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე საკუთრების უფლების აღიარებას;

– საქმეში წარმოდგენილი ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ის 2020 წლის 8 იანვრის №... აუდიტორული დასკვნის თანახმად, დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №61-ში (ყოფილი ...ის №39-ის მიმდებარედ) მდებარე 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთი/ეზო შემოღობილია ხანდაზმული ღობით. ეზოში განთავსებული კაპიტალური, მიწასთან მყარად დამაგრებული შენობა-ნაგებობები, წყლის ჭა და მრავალწლიანი ხანდაზმული ნარგავები ორთოფოტოზე ფიქსირდება 2005 წლიდან;

– საქმეში წარმოდგენილია ასევე მოსარჩელეთა მეზობლების – რ. რ-ის, ი. და გ. ძ-ების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლებითაც ადასტურებენ, რომ ვ. მ-ეს 1985 წლიდან ჰქონდა დაკავებული ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №39-ის მიმდებარედ არსებული 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ააშენა კაპიტალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა. 2006 წელს კი, ძმასთან – შ. მ-ესთან ერთად, აღნიშნულ ნაკვეთზე ააშენა მეორე შენობა-ნაგებობა. მეზობლებმა დაადასტურეს, რომ ვ. მ-ე და შ. მ-ე ნამდვილად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ აღნიშნული მიწის ნაკვეთით და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით 2007 წლამდე.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების მიზნით, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „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 დადგენილებით განსაზღვრულ საკითხის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებზე, მხედველობაში მიიღო მეზობელთა ნოტარიულად დამოწმებული განმარტებები, რომლებიც მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია, ასევე ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ის 2020 წლის 8 იანვრის №... აუდიტორული დასკვნა და ცალსახად დადასტურებულად მიიჩნია მოსარჩელების მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი 1985 წლიდან. საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა შპს „ს...ის“ მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, რომლის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №39-ის მიმდებარედ არსებული ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა არა 1696.2 კვ.მ-ს, როგორც ეს მითითებული იყო განკარგულებაში, არამედ 1570 კვ.მ-ს და მასში არ შედიოდა მიწის ის ნაწილი, რომელიც მოექცა სატრანსპორტო

ზონაში. აღსანიშნავია, რომ დასახელებული გარემოება მიჩნეული იქნა კომისიის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული გადანაცვეტილების მიღებისთვის ერთ-ერთ ხელის შემშლელ გარემოებად.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიჩნია, რომ სადავო №356 განკარგულება ექვემდებარებოდა ბათილად ცნობას, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები მოსარჩელების მიერ სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების 2007 წლამდე ფლობისა და სარგებლობის ფაქტის დაუდასტურებლობის თაობაზე. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დავალებოდა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ვ. და შ. მ-ეების საკუთრების უფლების აღიარების საკითხთან დაკავშირებით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 ივლისის გადანაცვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადანაცვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადანაცვეტილების მიღების შედეგად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 ივლისის გადანაცვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება, მიუთითა ვ. და შ. მ-ეების განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტებზე – მიწის აზომვითი ნახაზზე, ფოტოსურათებზე, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებებზე, კომუნალური გადახდის დამადასტურებელ ქვითრებსა და საქმეში წარმოდგენილ ინდივიდუალური აუდიტორის დასკვნაზე და მათი შეფასების გათვალისწინებით, მიიჩნია, რომ შ. მ-ისა და ვ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნები საფუძვლიანი იყო და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უსაფუძვლოდ ეთქვათ უარი მათ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასა-

ჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნავს, რომ ამ კანონის მიზნებისთვის, თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნების ქვეშ მოიაზრება ორგვარი კატეგორიის მიწა: 1) მიწის ნაკვეთი, რომელზეც კანონის ამოქმედებამდე და საკითხის განხილვის დროისთვის განთავსებულია კაპიტალური საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების კაპიტალური შენობა (აშენებული); 2) საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე). ამასთან, კანონი თავადვე განმარტავს, რა სახის შენობის არსებობის შემთხვევაში შეიძლება გავრცელდეს ამ კანონის მოქმედება. კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მათ შორის, ხის კონსტრუქციით), გარდა დროებითი შენობისა. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისგან შედგენილი, ასანწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. ამდენად, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის კატეგორია არ ენიჭება და საკუთრების უფლებით აღიარებას არ ექვემდებარება ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია დროებითი ნაგებობა ან/და მსუბუქი კონსტრუქცია (მათ შორის, ხის კონსტრუქცია), რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან. გარდა ამისა, საკუთრების უფლებით აღიარებას ექვემდებარება ასევე ის თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს (შენობით ან მის გარეშე) და მათი ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, არ დადასტურდა განმცხადებელთა მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა

და ფლობის ფაქტი. კერძოდ, 2005 წლის ორთოფოტოებით დგინდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია არ ემთხვევა მიმდინარე ადმინისტრაციული საქმისწარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი №02/1 შენობის კონფიგურაციას. რაც შეეხება განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილ ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ის 2020 წლის 8 იანვრის საექსპერტო დასკვნას, კომისია მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დასკვნა ვერ გახდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი, რამდენადაც იგი ეხება მხოლოდ შენობის ხანდაზმულობას და ექსპერტის კვლევის საგანი არ ყოფილა კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მახასიათებლები. ამასთანავე, კომისიის მიერ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებით და ორთოფოტოებით (აეროფოტოგადაღებით) დადგინდა, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი №01/1 შენობა საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია კანონის ამოქმედების შემდგომ. ამასთან, კომისიის მიერ, დადგენილ იქნა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს დაინტერესებული პირების საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. მითითებული გარემოებები კი, ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად, დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დღევანდელი მდგომარეობით დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში (ტზ-1), რაც, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ასევე გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე, საკუთრების უფლების აღიარებას.

კასატორის მოსაზრებით, ყოველივე ზემოაღნიშნული ცხადყოფს, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ საკითხს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 30 იანვრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიცი-

პალიტიკის 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 2023 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული. ამასთანავე, მხარეებს განემარტათ, რომ საკასაციო საჩივარი არსებითად განხილული იქნებოდა მათი დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად, მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განხილვისთვის დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს შ. და ვ. მ-ეებისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება, მოსარჩელის მიერ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობისა დაუდასტურებლობის საფუძვლით. გარდა ამისა, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამატებით საფუძვლად მიეთითა იმ გარემოებაზე, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, განცხადების განხილვის მომენტისთვის, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში, რაც ასევე გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე, საკუთრების უფლების აღიარებას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 21 თებერვლის №9 საოქმო გადაწყვეტილებით ვ. და შ. მ-ეებს უარი ეთქვათ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. 2022 წლის 15 მარტს კი, დასახელებული საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამავე კომისიის მიერ მიღებულ იქნა №356 განკარგულება, რომლითაც ვ. და შ. მ-ეებს უარი ეთქვათ ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი – 1696.2 კვ.მ) სა-

კუთრების უფლების აღიარებაზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მართლზომიერება დააფუძნა იმ გარემოებებზე, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის, მინის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების, ორთოფოტოებისა და საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად, არ დადასტურდა განმცხადებელთა მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. კერძოდ, 2005 წლის ორთოფოტოების მიხედვით, აღიარებამოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია არ ემთხვეოდა მიმდინარე ადმინისტრაციული საქმის წარმოების ფარგლებში წარდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილ №02/1 შენობის კონფიგურაციას. ამასთანავე, კომისიის მიერ მინის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებით და ორთოფოტოებით დადგინდა, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი №01/1 შენობა საკუთრების უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთზე განთავსებული იყო კანონის ამოქმედების – 2007 წლის შემდეგ. გარდა ამისა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციითა და საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შედეგად, დასტურდებოდა, რომ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის ნაწილი, განხილვის მომენტისთვის, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ასევე გამორიცხავდა მინის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე, საკუთრების უფლების აღიარებას.

საქმეში წარმოდგენილია ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ის 2020 წლის 8 იანვრის №... აუდიტორული დასკვნა, რომლის თანახმად, ირკვევა, რომ ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №61-ში (ყოფილი ...ის №39-ის მიმდებარედ) მდებარე 1570 კვ.მ მინის ნაკვეთი/ეზო შემოღობილია ხანდაზმული ღობით, ხოლო ეზოში განთავსებული ხანდაზმული შენობა-ნაგებობები, წყლის ჭა და მრავალწლიანი ნარგავები ორთოფოტოზე ფიქსირდება 2005 წლიდან.

საქმეში წარმოდგენილია ასევე მოსარჩელეთა მეზობლების – რ. რ-ის, ი. და გ. ძ-ების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლებითაც ისინი ადასტურებენ, რომ ვ. მ-ეს 1985 წლიდან ჰქონდა დაკავებული ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №39-ის მიმდებარედ არსებული 1570 კვ.მ მინის ნაკვეთი, რომელზეც ააშენა კაპიტალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა. 2006 წელს კი, ძმასთან – შ. მ-ესთან ერთად, აღნიშ-

ნულ ნაკვეთზე ააშენა მეორე შენობა-ნაგებობა. მეზობლებმა დაადასტურეს, რომ ვ. მ-ე და შ. მ-ე ნამდვილად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ აღნიშნული მიწის ნაკვეთით და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით 2007 წლამდე.

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. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს 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), ასევე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში 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. ამრიგად, თუკი დაინტერესებული პირი, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლით ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით და საკითხი არ ეხება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) და საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ისევ არის განთავსებული. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ კანონი თავად განმარტავს, ამ კანონის მოქმედება მიწის ნაკვეთზე, რა სახის შენობის არსებობის შემთხვევაში შეიძლება გავრცელდეს. კერძოდ, ზემოთ დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, შენობა ეს არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და

სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (მათ შორის, ხის კონსტრუქციით), გარდა დროებითი შენობისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. ამრიგად, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის კატეგორია არ ენიჭება და საკუთრების უფლებით აღიარებას არ ექვემდებარება ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია დროებითი ნაგებობა ან/და მსუბუქი კონსტრუქცია (მათ შორის, ხის კონსტრუქცია), რომელიც მყარად არ არის დაკავშირებული მიწასთან.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, სადავო აქტით საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ მიზეზად მიწის ნაკვეთის კანონის მოქმედებამდე ფლობისა და სარგებლობის დაუდასტურებლობა დასახელდა. კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია არ ემთხვეოდა მიმდინარე ადმინისტრაციული საქმის წარმოების ფარგლებში წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილ №02/1 შენობის კონფიგურაციას. ამასთანავე, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი №01/1 შენობა საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო კანონის ამოქმედების – 2007 წლის შემდეგ. საკასაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მიღებისას შენობების კონფიგურაციის საკითხი არ გამოუკვლევიდა და მასზე არ უმსჯელია. ასევე არ დაუდგენია მისი მდებარეობისა და ორთოფოტოზე აღბეჭდილი ნაგებობის იდენტურობის საკითხი. სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას კი დაეყრდნო მხოლოდ საქმეში წარმოდგენილ ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ის 2020 წლის 8 იანვრის №... აუდიტორულ დასკვნას, რომლის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №61-ში (ყოფილი ...ის №39 მიმდებარედ) მდებარე შენობა-ნაგებობა ფიქსირდება 2005 წლიდან, ასევე მიწის ნაკვეთი/ეზო – 1570 კვ.მ შემოღობილია ხანდაზმული ერთიანი ლობით, ასევე ეზოში არის ხანდაზმული შენობა-ნაგებობა, წყლის ჭა და ნარგავები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დასახელებული დასკვნის თანახმად, სპეციალისტისთვის დასმულ კითხვებს წარმოადგენდა შენობა-ნაგებობებისა და ნარგავების ხანდაზმულობის დადგენა და უძრავის ნივთის ერთიან ლობეში მოქცევის დადასტურება. ექსპერტის კვლევის საგანი არ ყოფილა შენობების მახასიათებლები, კერძოდ, წარმოადგენდნენ ისინი მიწასთან მყარად დაკავშირებულ თუ დროებით ნაგებობებს. განსახილველ შემთხვევაში კი, მოცემულ სა-

კითხს არსებითი მნიშვნელობა ენიჭებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის, ვინაიდან აღიარება მოთხოვნილია არა როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების, არამედ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე შენობის არსებობის საფუძველით. სწორედ ამიტომ, შენობების მახასიათებლებს არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის გადასაწყვეტად.

გარდა ამისა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელეთათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი, განხილვის მომენტისთვის დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ასევე გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე, საკუთრების უფლების აღიარებას. სააპელაციო პალატამ ამასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ აქტში ადმინისტრაციული ორგანო მსჯელობდა 1696.2 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ვ. და შ. მ-ეების საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობასთან დაკავშირებით, თუმცა მოსარჩელები/განმცხადებლები მოითხოვდნენ 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მან გაითვალისწინა საქმეში წარმოდგენილი მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებდნენ 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მოსარჩელეთა მიერ კანონის ამოქმედებამდე ფლობის და სარგებლობის ფაქტს. ამდენად, მოსარჩელეთა იურიდიული მიზანი იყო 1570 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია. საკასაციო პალატა კი, არ იზიარებს სააპელაციო პალატის მსჯელობას აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, რამეთუ სასამართლოს განჩინება თუ გადაწყვეტილება უნდა ეფუძნებოდეს უტყუარ მტკიცებულებებს, საქმის გარემოებების ყოველმხრივ გამოკვლევასა და დასაბუთებას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. სააპელაციო პალატამ სრულიად დაუსაბუთებლად და საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე დაადგინა, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაწილი არ გადადიოდა სატრანსპორტო ზონაში.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად

დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული წესის მე-2 მუხლი განსაზღვრავს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოწმის ჩვენების, როგორც მითითებულ წესში გამოყენებულ ტერმინთა, მნიშვნელობას. კერძოდ, ხსენებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „ე“ და „თ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულია, რომ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი, ხოლო მოწმის ჩვენება კი – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, მართალია, საქმეში წარმოდგენილია ფოტოსურათები (ორთოფოტოები), მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებები, კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები, თუმცა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის ერთობლივად უნდა არსებობდეს კანონით დადგენილი კუმულაციური პირობები, მათ შორის, გამოკვლეული უნდა იყოს აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების მახასიათებლები, რაც განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არაა.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო და მატერიალური სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რამაც არსებითად იმოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ არასრულყოფილად განსაზღვრა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, არ გამოიკვლია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობების მდებარეობისა და კონფიგურაციის საკითხი, არასწორად შეაფასა აუდიტორის დასკვნა მასში დასმული გამოსაკვლევი საკითხების

გათვალისწინებით, ასევე არ იმსჯელა სადავო მიწის ნაკვეთის სატრანსპორტო ზონაში მოქცევის საკითხზე, კერძოდ, აღნიშნული ნაკვეთის სატრანსპორტო ზონაში მოქცევის შემთხვევაში, რა ნაწილში ექცევა იგი მითითებულ ზონაში. საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ სააპელაციო პალატის მიერ სწორედ დასახელებული გარემოებების გამოკვლევის შედეგად უნდა იქნეს მიღებული გადაწყვეტილება. ამრიგად, პალატა მიიჩნევს, რომ განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმაციური ნაწილში სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-137(კ-23)

28 ნოემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 2 ივლისს ჯ. მ-მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისის პრეფექტის 1991 წლის 30 მაისის №80 ბრძანებით, „...„პ...სა“ და ...ის რსგ „ს...ის“ საწარმოო კომერციულ ფირმა „ო...ს“ საწარმოო საბინაო კომპლექსის ასაშენებლად გადაეცა ...ის ქ. №40/2-ში მდებარე ხანძრის შედეგად დამწვარი და დრომოჭმული სახლი მიმდებარე ტერიტორიით. ამავე ბრძანების მე-3 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო კოოპერატივ „პ...სა“ და კომერციული ფირმა „ო...ს“ ნება დაერთოთ გადაეცათ საგარანტიო ხელშეკრულებები და ჩაეზარებინათ მოქალაქეთა ბინები. სწორედ ამ ბრძანების საფუძველზე მოსარჩელემ საგარანტიო ხელწერილით 1991 წელს ჩააბარა 100 კვ.მ ფართის მქონე თავისი საცხოვრებელი ბინა, რომელშიც შეასახლეს მოქალაქე უ.ვ-ი, რომელსაც დაენვა საცხოვრებელი სახლი ...ის ქ. №40-ში, მას კი სანაცვლოდ ბინა უნდა მიეღო ...ის ქ. №40-ში ახალაშენებულ კორპუსში.

1991 წლის 14 ნოემბერს კოოპერატივ „პ...სა“ და მოსარჩელეს შორის დაიდო საგარანტიო ხელშეკრულება, რომელიც შეთანხმებულ იქნა თბილისის საკრებულოს გამგეობასთან. მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №40-ში ბინა არ აშენებულა და შესაბამისად ბინა არ მიუღია, რის თაობაზეც არაერთხელ მიმართა სხვადასხვა ადმინისტრაცი-

ულ ორგანოს, თუმცა უშედეგოდ. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის მის სასარგებლოდ 76 600 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადახდის დაკისრება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე ჯ. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა 76 600 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში გადახდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დამატებით განმარტა, რომ ქ. თბილისის პრეფექტის 1991 წლის 30 მაისის №80 ბრძანებით საწარმოო კომერციულ ფირმა „ო...ს“, სამშენებლო კოოპერატივ „ჰ...სა“ და სახელმწიფოს შორის მიღწეული შეთანხმება წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების დელეგირების შემთხვევას, რომლითაც კომერციულ პირს გადაეცა კონკრეტული ტერიტორია და ამავდროულად დაევალა ხანძრის შედეგად დაზარალებული ოჯახების მიმართ შეესრულებინა სახელმწიფოს მიერ ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, უზრუნველყო ისინი შესაბამისი საცხოვრებელი ბინებით. ამდენად, საგარანტიო ხელშეკრულებები, რომლებიც ჩულურეთის რაიონის საკრებულოსთან ერთად სამშენებლო კოოპერატივ „ჰ...ისა“ და კომერციული ფირმა „ო...ის“ მიერ იდებოდა კერძო პირებთან, წარმოადგენდა არა კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის დადებულ კერძოსამართლებრივ ხელშეკრულებას, არამედ, ფორმდებოდა ქ. თბილისის პრეფექტის ბრძანების მიზნობრიობის და შესაბამისი ვალდებულების დელეგირების ფარგლებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი საგარანტიო ხელშეკრულება თავისი არსით არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა ფიზიკური პირის წინაშე სახელმწიფო ვალდებულების შესრულებაზე სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირები – სამშენებლო კოოპერატივი „ჰ...ი“ და კომერციული ფირმა „ო...“. თვით ის ფაქტი, რომ საქმეში წარმოდგენილი საგარანტიო ხელშეკრულება დადებულია ხანძრის შედეგად დაზარალებული ოჯახის ბინებით დაკმაყოფილების მიზნით და ქ. თბილისის პრეფექტის 1991 წლის 30 მაისის 180 ბრძანების საფუძველზე, აღ-

ნიშნულ სამართალური თეორიის აქცევს კონკრეტულ ბენეფიციარსა და სახელმწიფოს შორის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობად. ამდენად, პალატის განმარტებით, მოსარჩელის მიმართ პასუხისმგებელი სუბიექტის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია და შესაბამისად, უდავოა მისი სათანადო მოპასუხედ ცნობის საკითხი.

რაც შეეხება ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ საფუძველს, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულთან მიმართებაშიც გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასება და საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნია, რომ სახეზე იყო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლის პირობებიც ცალმხრივად დარღვეულ იქნა ვალდებული პირის მიერ. ვალდებულების დარღვევისათვის კი პასუხისმგებელია სახელმწიფო, ვინაიდან, ხელშეკრულების დადება განხორციელდა სახელმწიფო ვალდებულებათა შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით. სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქმის მასალებით დასტურდება ხელშეკრულების შესრულების მოთხოვნით მოსარჩელის მიერ შესაბამისი სახელმწიფო უწყებებისათვის არაერთი მიმართვის ფაქტი, შესაბამისად, მოსარჩელეს წარმოეშვა უფლება მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა და შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს განმარტება სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხთან დაკავშირებით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 365-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, მიუთითა, რომ ვინაიდან გადაწყვეტილებით ვალდებულების შესრულების ვადა არ იყო განსაზღვრული, ბინა არ აშენებულა, ჯ. მ-ს უფლება აქვს მოსთხოვოს კრედიტორს ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება საცხოვრებელი ბინის საბაზრო ღირებულების ოდენობით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 დეკემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში როგორც საქალაქო ასევე სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად გვერდი აუარა მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხს. სამოქალაქო კოდექსის 1008-ე მუხლის თანახმად, დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ხანდაზმულობის ვადა არის სამი წელი იმ მომენტიდან, როცა დაზარალებულმა შეიტყო ზიანის ან ზიანის ანაზღაურებაზე ვალდებული პირის შესახებ. სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა იყო ასევე გათვალისწინებული საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური

რესპუბლიკის სამოქალაქო კოდექსის 75-ე მუხლით.

„მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე 1994 წლის 28 ოქტომბრის პარლამენტის №578 დადგენილების მე-2 მუხლიდან გამომდინარე, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო (სამოქალაქო) სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები, ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ვადა, საქართველოს პარლამენტის 1995 წლის 21 დეკემბრის №80 დადგენილებით გაგრძელდა 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელეს მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა სწორედ ხსენებული პერიოდიდან, როდესაც აუცილებელი იყო კერძო სამართლის იურიდიული პირების რეგისტრაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის განმარტებით, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი სარჩელის ხანდაზმულობის ვადის გასვლიდან გამომდინარე. ასევე მნიშვნელოვანია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში ჯ. მ-ის მიერ 2013 წლის 9 ოქტომბერს შეტანილი №8047 განცხადება, რომელშიც მიუთითა, რომ 2012 წელს ქ.თბილისში, ...ის ქუჩა №40-ში, სადაც მას უნდა მიეღო 5-ოთახიანი ბინა, დაიწყო განმედიოთი სამუშაოები, რის გამოც მიიჩნია, რომ სახლი მალე აშენდებოდა და მიიღებდა ბინას, მაგრამ აღმოჩნდა, რომ ტერიტორია სახელმწიფოს აღარ ეკუთვნის და კერძო პირის საკუთრებაშია გადასული, რომელიც არ აპირებს სახელმწიფოს მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. შესაბამისად, დელიქტით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადის ათვლა, თუნდაც დაიწყოს განცხადების რეგისტრაციის თარიღიდან, სასარჩელო მოთხოვნა მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე ითვლება ხანდაზმულად.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად არ გაიზიარა ზემოაღნიშნული ხანდაზმულობის ვადა და მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 365-ე მუხლზე. სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნულ მუხლზე მითითება და მოცემულ სამართალურთიერთობაზე მისი გამოყენება არ გამორიცხავს და არ ეწინააღმდეგება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მითითებული სარჩელის ხანდაზმულობის ვადის გასვლას. კერძოდ, ზემოაღნიშნული მუხლი ანესრიგებს ვადის მითითების გარეშე არსებული ვალდებულებითი ურთიერთობისას კრედიტორის მიერ მოვალისთვის შესრულების ნებისმიერ დროს მოთხოვნის შესაძლებლობას, თუმცა, კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული ნორმა არ აუქმებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიერ სარჩელის სასამართლოში წარდგენისათვის დადგენილ ვადებს და ხანდაზმულობას. მოცემულ

შემთხვევაში, თუნდაც არც ერთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული არ ყოფილიყო შესრულების ვადა, იმ მომენტში, როდესაც მხარემ შეიტყო მისი უფლების დარღვევის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) იმ დროიდან დაიწყო მისი აღნიშნული უფლების რეალიზაციისათვის სასამართლოში მიმართვის ვადის ათვლა. შესაბამისად, კასატორი მიიჩნევს, რომ მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის 365-ე მუხლის არსებობა ვერ გახდება მხარისათვის მისი დარღვეული უფლების აღდგენის მოთხოვნის მიზნით სასამართლოსთვის უსასრულო და გაურკვეველი დროით – მიმართვის შესაძლებლობის საფუძველი.

კასატორის მოსაზრებით, სარჩელის ხანდაზმულად მიჩნევის გარეშეც, მისი არსებითად განხილვის პირობებშიც არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. ვინაიდან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 207-ე მუხლისა და სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების დასაკისრებლად უნდა არსებობდეს შესაბამისი წინამძღვრები, კერძოდ, სახეზე უნდა იყოს ზიანი, ზიანი მიყენებული უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით; მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და ზიანს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; ზიანის მიმყენებელს უნდა მიუძღოდეს ბრალი. ამასთან, მხოლოდ აღნიშნული კუმულატიური პირობების ერთობლიობა წარმოადგენს სავალდებულო დათქმას დელიქტური პასუხისმგებლობის დადგომისათვის. კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოძიებული ინფორმაციით არ დასტურდება ზიანის არსებობა. ზიანში ჯ. მ-ი მოიაზრებს, ქ.თბილისში, ...ის ქ. №40/ნ-ში ახალაშენებული შენობა-ნაგებობის არსებობის შემთხვევაში, მასში განთავსებული ბინის სავარაუდო ღირებულებას, რომელიც ჯ. მ-ს, 1991 წლის 14 ნოემბრის №11 საგარანტიო ხელშეკრულების თანახმად, უნდა მიეღო ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-2 მიკრორაიონის, კორპ. №5-ში მდებარე, ბინა №...-ის დათმობის სანაცვლოდ. ზემოხსენებული ინფორმაციის გადასამოწმებლად, კერძოდ, ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-2 მიკრორაიონის, კორპ. №5-ში მდებარე ბინა №... ნამდვილად ირიცხებოდა თუ არა ჯ. მ-ის სახელზე და დაუთმო თუ არა ხსენებული ფართი უ.ვ-ს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-2მ/რ, კორპ. №5-ში მდებარე, ბინა №...-თან დაკავშირებით არსებული სრულყოფილი დოკუმენტაცია, პირველადი რეგისტრაციიდან დღემდე, მათ შორის, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული სრულყოფილი დოკუმენტაცია, ასევე ინფორმაცია და არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი დოკუმენტაცია ჯ. მ-ის საკუთრებაში არ-

სებულ უძრავ ქონებათა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველთა თაობაზე 1991 წლიდან დღემდე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 4 ოქტომბრის №... წერილით, ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-2 მ/რ, კორპ №5-ში მდებარე, ბინა №...-ის ჯ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის დამადასტურებელი მტკიცებულება არ მოიპოვება. ამასთან, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2017 წლის 29 სექტემბრის №01/261553 წერილით, ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ცნობილი გახდა, რომ 1984 წლის 12 ოქტომბრიდან 1996 წლის 14 დეკემბრამდე რეგისტრირებული იყო ჯ. მ-ი ქ. თბილისში ...ის დასახლება, მე-2 მ/რ, კორპ. №5-ში მდებარე არა ბინა №...-ში, რომლის დათმობაც მოხდა წარმოდგენილ სარჩელზე თანდართული საგარანტიო ხელშეკრულების თანახმად, არამედ, ბინა №.... ზემოაღნიშნული ინფორმაციის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიულმა საქალაქო სამსახურმა დამატებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-2 მ/რ კორპ №5-ში მდებარე ბინა №...-თან დაკავშირებით არსებული სრულყოფილი დოკუმენტაცია, პირველადი რეგისტრაციიდან დღემდე. მათ შორის, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული სრულყოფილი დოკუმენტაცია. კასატორის მითითებით, არც ზემოხსენებული წერილის საფუძველზე გადმოგზავნილი დოკუმენტაციით არ დადასტურებულა დროის რომელიმე მონაკვეთში, ქ. თბილისი, ...ის დასახლება, მე-2 მ/რ, კორპ №5-ში მდებარე, ბინა №...-ის ჯ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის ფაქტი. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელის მხრიდან რაიმე უფლების დათმობისა და შესაბამისად, ზიანის არსებობის ფაქტი არ დასტურდება.

კასატორის განმარტებით, პირისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების ერთ-ერთი წინაპირობაა მის მიერ ჩადენილი ზიანის გამომწვევი ქმედების მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი. განსახილველ შემთხვევაში, გარდა იმისა, რომ არ დასტურდება კოოპერატიული ბინათმშენებლობიდან გამომდინარე ჯ. მ-ისათვის ზიანის მიყენების ფაქტი, მნიშვნელოვანია ყურადღება მიექცეს თუ რომელ სუბიექტებს უთითებს იგი მითითებული სასარჩელო მოთხოვნის ადრესატებად. კერძოდ, იგი ზიანის ანაზღაურებას ითხოვს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისაგან, მაშინ, როდესაც სარჩელზე თანდართული 1991 წლის 14 ნოემბრის XII საგარანტიო ხელშეკრულების ასლის თანახმად, არც ერთი მათგანი არ ყოფილა ხელშეკრულების მხარე. საგარანტიო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები კონკრეტულ შემთხვევაში ნაკისრი აქვთ, „პ...სა“ და ფირმა „ო...ს“, რომლებიც წარმოადგენ-

დნენ კერძო სამართლის სუბიექტებს, ორივე ინსტანციის სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა აღნიშნული გარემოება და საერთოდ არ დაასაბუთა, თუ რატომ უნდა იქნეს მიჩნეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია კერძო სამართლის იურიდიული პირის სამართალმემკვიდრედ, ხოლო მტკიცებულება იმისა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ აიღო რაიმე ტიპის ვალდებულება მოსარჩელის წინაშე, არ არსებობს. ქალაქ თბილისის პრეფექტის 1991 წლის 30 მაისის №80 ბრძანებით მხოლოდ დაკმაყოფილდა მშენებლის მოთხოვნა და გამოეყო მას მიწის ნაკვეთი საბინაო კომპლექსის ასაშენებლად. აღნიშნულთან მიმართებაში, კასატორმა მიუთითა საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლით გათვალისწინებულ თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით ჩანაცვლების წესზე და განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო აპელირებდა მოცემულ საკითხზე, სასამართლოს უნდა ემსჯელა რამდენად წარმოადგენდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია სათანადო მოპასუხეს და იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელე არ შეცვლიდა მოპასუხეს, სასამართლოს სარჩელი არ უნდა დაეკმაყოფილებინა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად, წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და არ ექვემდებარება დასაშვებად ცნობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს საკასაციო საჩივრის განსახილველად დასაშვებობის ამომწურავ საფუძვლებს, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივარი დაიშვება, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩა-

მოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სააპელაციო სასამართლოს განჩინების საკასაციო სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკისაგან განსხვავების არსებობის საფუძვლით და ამასთან, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების ვარაუდი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს. ამასთან, საქმის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორი ვერ ასაბუთებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვას მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით. კასატორი საკასაციო საჩივარში ვერ აქარწყლებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და დასკვნებს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს

და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის პრეფექტის 1991 წლის 30 მაისის №80 ბრძანებით, ... „ჰ...სა“ და ...ის რსგ „ს...ის“ საწარმოო კომერციულ ფირმა „ო...ს“ საწარმოო საბინაო კომპლექსის ასაშენებლად გადაეცა ...ის ქ. №40/2-ში მდებარე ხანძრის შედეგად დამწვარი სახლი მიმდებარე ტერიტორიით, იმ პირობით, რომ უზრუნველყოთ ამ სახლში მცხოვრებთა დაკმაყოფილება საცხოვრებელი ბინებით სანიტარული ნორმის ფარგლებში. ამავე ბრძანების მე-3 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო კოოპერატივ „ჰ...ს“ და კომერციული ფირმა „ო...ს“ ნება დაერთოთ ჩუღურეთის რაიონის საკრებულოსთან ერთად ხანძრის შედეგად დაზარალებული ოჯახის ბინებით დაკმაყოფილების მიზნით გაეცა საგარანტიო ხელშეკრულებები და არსებული წესის მიხედვით ჩაებარებინა მოქალაქეთა ბინები.

1991 წლის 14 ნოემბრის №11 საგარანტიო ხელშეკრულების მიხედვით, კოოპერატივი „ჰ...ის“ თავმჯდომარემ – მ.ზ-მა და ფირმა „ო...ის“ პრეზიდენტმა – თ.ზ-მა, რომელიც მოქმედებდნენ ქ. თბილისის პრეფექტის 1991 წლის 30 მაისის №80 ბრძანების საფუძველზე და მეორეს მხრივ მოქალაქე ჯ. მ-მა იკისრეს ვალდებულება, რომ მოსარჩელე ჯ. მ-ს მისცემდნენ ...ის ქ. №40-ში მდებარე სახლში ხუთოთახიანი ბინას, განსხვავებულ ფართობზე ღირებულების გადახდით, სახლის ექსპლუატაციაში შესვლისთანავე, სართულზე კენჭისყრით, ხოლო ჯ. მ-ი ვალდებული იყო ჩაებარებინა მასზე რიცხული 4 ოთახიანი ბინა მდებარე: ქ. თბილისში, ...ის დასახლება, მე-2 მიკრორაიონის, კორპუსი 5-ში მდებარე, ბინა ..., რომელშიც შესახლდებოდა ხანძრის შედეგად დაზარალებული უ.ე-ი, მცხოვრები ქ. თბილისში, ...ის ქ. №40-ში. ჯ. მ-მა შეასრულა მასზე ნაკისრი ვალდებულება და ჩააბარა მასზე რიცხული 4-ოთახიანი ბინა ქ. თბილისში, ...ის დასახლება მე-2 მ/რ, კორპ. №5-ში მდებარე ბინა

...

2010 წლის 2 აგვისტოს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს №12/45245-2 წერილით ჯ. მ-ს მის განცხადებაზე, რომლითაც იგი ითხოვდა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივ „ჰ...ის“ ნევრობაზე უარის თქმის სანაცვლოდ საცხოვრებელი ფართით დაკმაყოფილებას, განემარტა, რომ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილი პრობლემების მოგვარებასთან დაკავშირებით განსახორციელებელ ღონისძიებების შესახებ მიღებულ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 11 ნოემბრის №835 განკარგულებაში შევიდა და ცვლილება საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 18 ივნისის №771 განკარგულებით, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისის მერიას განესაზღვრა დაზარალებულ პირთა დასაკმაყოფილებლად გამოყოფილი მიწის ნაკ-

ვეთების ამომწურავი ჩამონათვალის საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმება. მიწის ნაკვეთების ნუსხის დაზუსტებამდე, საკითხით დაინტერესებულ პირთა მიერ წარდგენილი წინადადებების და მოთხოვნების დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდებოდა. ამავე დროს ეცნობა, რომ საქართველოს მთავრობის მიერ მიწის ნაკვეთის ნუსხის დაზუსტების შემდგომ, მოქალაქეებს მიეცემოდათ შესაბამისი განცხადების შეტანის შესაძლებლობა ნუსხით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე, საკითხის განხილვისა და დადებითი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 1991 წლის 14 ნოემბრის №11 საგარანტიო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, ...ის ქ. №40-ში საცხოვრებელი სახლი დღემდე არ აშენებულა და შესაბამისად, არც ჯ. მ-ი დაკმაყოფილებულა ბინით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს 1991 წლის 14 ნოემბრის №11 საგარანტიო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. ამავდროულად, პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობისას წარმოიშობა ნაწარმოები შესრულების (ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლო) ვალდებულება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ გარანტიის გაცემისა და ჯ. მ-ის მიერ ბინის ჩაბარების დროისათვის მოქმედი საბინაო კოდექსი არ ითვალისწინებდა ბინიდან მოქალაქეთა გამოსახლებას სხვა ბინის მიუცემლად, გარდა დამქირავებლის მიერ სისტემატურად სადგომის დაზიანებისა, არადანიშნულები-სამებრ გამოყენებისა, ფართის თვითნებურად დაკავებისა, ბინის ორდერის ბათილად ცნობისა, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 1991 წლის 14 ნოემბრის №11 ხელშეკრულების გარანტი კოოპერატივი „პ...ი“ და ფირმა „ო...ი“ სადღეისოდ არ ფუნქციონირებენ და არც მათი უფლებამონაცვლე არის დადგენილი. გარანტიის გაცემის მომენტისათვის მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის 205-ე მუხლის თანახმად, გარანტიად მიიჩნევა კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, რომლის ნაწილის შეუსრულებლობის ან ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულებისათვის მოვალე ორგანიზაციის ზემდგომი ორგანო პა-

სუხს აგებს მისი კრედიტორის ორგანიზაციის წინაშე. იმის გათვალისწინებით, რომ გარანტია გაიცა 30.05.91წ. №80 ბრძანების საფუძველზე, „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ» კანონის თანახმად კი თბილისის მმართველობის ორგანოს დღეისათვის მერია წარმოადგენს ამასთან, საქმეზე დადგენილია, რომ ჯ. მ-მა ბინა ჩააბარა ადგილობრივ მმართველობას და არა კოოპერატივ „ჭ...ს“ ან ფირმა „ო...ს“ და მას ჩაბარებული ბინის სანაცვლოდ ბინა უნდა მიეღო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისგან და არა კოოპერატივ „ჭ...ისაგან“ ან ფირმა „ო...ისაგან“, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიმართ პასუხისმგებელი სუბიექტის სამართალმემკვიდრეს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია, შესაბამისად, ჯ. მისათვის მის მიერ ჩაბარებული ბინის საფასურის 76 600 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ეროვნულ ვალუტაში ანაზღაურება უნდა მოხდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე და მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 365-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით, იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შესრულებისათვის არ არის განსაზღვრული დრო და იგი სხვა გარემოებებიდანაც არ ირკვევა, კრედიტორს ნებისმიერ დროს შეუძლია მოითხოვოს მისი შესრულება. კონკრეტულ შემთხვევაში, საგარანტიო ხელშეკრულებაში ვალდებულების შესრულების დროდ მითითებულია სახლის ექსპლუატაციაში შესვლის დრო. შესაბამისად, ვალდებულების შესრულება დამოკიდებული იყო საცხოვრებელი სახლის აშენებასა და ექსპლუატაციაში შესვლაზე, რომელიც დღემდე აშენებული არ არის. ამასთან, მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოების ალტერნატიული ფართით დამყოფილების მოთხოვნით, რომელიც ასევე არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საფუძველს მოკლებულია კასატორის მოსაზრება სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულად მიჩნევის შესახებ.

ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის მიერ მითითებული გარემოებები არ ქმნის საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის საფუძველს, მოცემულ საქმეს არ გააჩნია პრინციპული მნიშვნელობა სასამართლო პრაქტიკისათვის, ხოლო საკასაციო საჩივარს – წარმატების პერსპექტივა. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებული არც ერთი საფუძველი, შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა იქნეს დაშვებული განსახილველად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით,

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დაუშვებლად.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 დეკემბრის განჩინება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების კანონიერება

გადანყვებითება საქართველოს სახელით

№ბს-77(კ-20)

31 მაისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
გ. გოგიაშვილი,
გ. მაკარიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 11 სექტემბერს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ. დ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების

უფლების მოწმობის ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩაება მ. დ-ი.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტო.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ. დ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №...

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მა, რომელმაც თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილებით მ. დ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის გადაწყვეტილება; სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ. დ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №...

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2013 წლის 20 ოქტომბერს თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა თეთრინყაროს რაიონის სოფელ ...ში მცხოვრებმა მ. დ-მა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებული აქვს საცხოვრებელი სახლი. განცხადებას თან ერთვოდა: სამეზობლო აქტი, აზომვითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან.

2013 წლის 10 ნოემბრის აქტის თანახმად, ...ის ტერიტორიულ ორგანოს რწმუნებულს ბ.ყ-ს მიმართეს სოფელ ...ში მცხოვრებმა მოქალაქეებმა გ.ს-მა, ი.წ-მა, რ.ქ-მ, რომლებიც ადასტურებენ ხელის მოწერით იმ ფაქტს, რომ მოქალაქე მ. დ-ი 2005 წლიდან ფლობს და ამუშავებს სოფელ ...ში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით 695 კვ.მ, რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება მის ძირითად ნაკვეთს. მის მიმართ რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 ოქტომბრის №... წერილით მ. დ-ს ეცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განიხილა მისი განცხადება (სააგენტოში შემოსვლის №..., 15.10.2013წ.), თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (ფართობი – 1800 კვ.მ, მისამართი – თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...) რეგისტრაციის, დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციის გაცემის თაობაზე და აცნობა განმცხადებელს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით მოთხოვნის მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით აღნიშნული ნაკვეთი რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო საარქივო მასალების, კერძოდ, თეთრიწყაროს რაიონის ...ის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 21 ოქტომბრის №... წერილით მ. დ-ს ეცნობა, რომ თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურში 2008 წლის პირველ მარტამდე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია წარმოებდა დაუზუსტებელი სახით, ვინაიდან თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა შესაბამისი საკადასტრო რუკები სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის მოსანიშნად. ამიტომ, მის მიერ აზ. ნახაზით წარდგენილ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციას 2008 წლის პირველი მარტის მდგომარეობის მიხედვით თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური დაზუსტებულ პასუხს ვერ გასცემდა. რაც შეეხება, 2008 წლის პირველი მარტიდან დღეის მდგომარეობით ინფორმაციას, ეცნობა, რომ მის მიერ აზ. ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თეთრიწყარო, სოფ. ..., 1800.00 კვ.მ. თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურში დაზუსტებულად რეგისტრირებული არ იყო.

მოქალაქეთა მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო მიწების დათვალიერების ოქმის თანახმად, 2013 წლის 28 ოქტომბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მოახდინეს მოქალაქე მ. დ-ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის დათვალიერება. აღნიშნულ ნაკვეთს ფართობით 900 კვ.მ ფლობდა და ამუშავებდა მ. დ-ი, მიწის ნაკვე-

თი შემოკავებული იყო მავთულხლართით. აქტს ხელს აწერდნენ: 1. სა-ხელმწიფო მინების საკუთრების ალიარების კომისიის თავმჯდომარე ვ. ბ-ი, კომისიის თავმჯდომარის მოადგილე ჯ. დ-ა, კომისიის წევრები ბ. პ-ი, ზ. წ-ი, რ. ს-ი და აქტი დამონმებული იყო ტერიტორიული ორგანო რწმუნებულის ბეჭდით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის“ მიერ 2013 წლის 31 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №205, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა მოქ. მ. დ-ის მოთხოვნა და შესაბამისი თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ მიეცა საკუთრების უფლების მონმობა. საფუძველი: ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სამეზობლო აქტი, დათვალიერების აქტი.

2013 წლის 20 ნოემბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ საკუთრების უფლების მონმობა №... მიეცა მ. დ-ს მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობი 695 კვ.მ, რომელიც მდებარეობდა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში.

2013 წლის 16 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ. დ-მა და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კერძო საკუთრებად გამოცხადებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: თეთრიწყარო, სოფელი ... და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების მონმობა №... საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 20 დეკემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და იმავე დღეს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება (ს/კ ...) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. დ-ის სახელზე.

2017 წლის 10 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს №03/16336 წერილით მიმართა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს უფროსმა, რომ მოქალაქე მ. დ-ის საკუთრებაში გადაცემულია თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 695 კვ.მ. ს/კ ... მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობა, რომლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის გადაწყვეტილება. სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს მიაჩნდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი

და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, განსაკუთრებით კი შენობა-ნაგებობა, წარმოადგენდა ყოფილი სატყეოს ბალანსზე არსებულ უძრავ ქონებას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, როგორც კანონით უფლებამოსილ სახელმწიფო ქონების მესაკუთრეს და მმართველს ეთხოვა შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება.

სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 14 ნოემბრის №03/26890 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს გაეგზავნა სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ ..., ს/კ ...) – უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, შპს „ა...ის“ მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო ქართლის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები. შპს „ა...ის“ მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო ქართლის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები შუალედურ ანგარიშში №121-ით 5 მითითებულია კორდონი, ხის სახლი ბელეტაჟზე, ესაჭიროება მიმდინარე რემონტი.

სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 01 დეკემბრის №03/28971 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს დამატებით გაეგზავნა სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ ..., ს/კ ...) – უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს ქვემო ქართლის სამსახურის ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის 2011 წლის 01 ოქტომბრის ანგარიში. სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს კუთვნილი ძირითადი აქტივების ინვენტარიზაციის და ბალანსზე რიცხული ამორტიზირებული ან გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამოწერისა და მის საფუძველზე მიღებული ნარჩენი ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის ანგარიშში 2011 წლის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებებისა და სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სწრაფცვეთადი საგნების დასახელებაში რიგითი ნომერი 8 მითითებულია „კორდონი (ს.), გამოშვების წელი 1945, ერთეულის საზომი ც, ფასი, 1892,00, რაოდენობა 1, აღრიცხვის მონაცემებით 985,00 ესაჭიროება რემონტი.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ და მე-2 მუხლებზე და განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებულმა

პირმა უნდა დაადასტუროს, რომ ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). ამასთან, პირი მიწის ნაკვეთს უკანონოდ უნდა იყოს დაუფლებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურების შემთხვევაშიც კი, აუცილებელია, რომ მოთხოვნა უკავშირდებოდეს ისეთ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებულია თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება, მათ შორისაა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი („ლ“ ქვეპუნქტი).

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო შენობა ეკუთვნოდა სატყეო სააგენტოს, ირიცხებოდა მის ბალანსზე. ამდენად, უდავო იყო, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ვერ გადაეცემოდა კერძო პირებს საკუთრების უფლების აღიარების ფორმით, რადგან მასზე განთავსებული იყო სახელმწიფოს კუთვნილი ობიექტი. რაც შეეხება აპელანტის მითითებას, რომ ჰყავს მრავალსულიანი ოჯახი და არის სოციალურად დაუცველი, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემული გარემოება ვერ გახდებოდა კანონის იმპერატიული დათქმის – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დაუშვებლობის გამომრიცხავი გარემოება, თუმცა ეს არ ართმევდა აპელანტს უფლებასა და საშუალებას, მიემართა სახელმწიფოსათვის და ისარგებლა კუთვნილი სოციალური გარანტიებით.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა მასზედ, რომ, სადავოდაა გამხდარი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მუხლის მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფ-

ლებებს ან ინტერესებს, ხოლო მე-5 ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან, სადავო აქტი ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობას და ზიანს აყენებდა სახელმწიფოს ინტერესს, ამასთან, ვინაიდან, ცნობილი იყო, რომ სადავო შენობა მას არ აუშენებია და იგი ეკუთვნოდა სატყეო სააგენტოს, განსახილველ შემთხვევაში კანონიერი ნდობის პრინციპი არ მოქმედება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი იყო საფუძველიანი და არსებობდა მისი დაკმაყოფილების საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელი წინაპირობაა სარჩელის ხანდაზმულობის ვადის დაცვით წარდგენა. სასამართლოს კი მოცემული საკითხი არ შეუმომწებია. კერძოდ, სასამართლოს უნდა შეეფასებინა ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების მონმობა გაიცა 2013 წელს, ხოლო სარჩელი სასამართლოში წარდგენილია 2017 წელს. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლომ არ იმსჯელა კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტზე. სადავო მონმობის ბათილად ცნობის გარდაუვალი თანმდევი სამართლებრივი შედეგია საკუთრების უფლების დაკარგვა. მიუხედავად ამისა, სასამართლოს საკუთრების უფლების მომწესრიგებელი არცერთი ნორმა არ გამოუყენებია. ასევე, სასამართლოს არ შეუპირისპირებია საჯარო და კერძო ინტერესები. იმ პირობებში როდესაც აქტის ადრესატი მ. დ-ი წარმოადგენს 7 შვილის მამას და „სოციალური დახმარების შესახებ“ კანონი ადგენს, რომ უსახლკარო პირების საცხოვრებელი უზრუნველყოფა სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულებაა. სასამართლოს უნდა ემსჯელა, რომელი ინტერესი იყო უპირატესი – მრავალსულიანი ოჯახის უსახლკაროდ დატოვება თუ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ქონების გადაცემა.

კასატორი თვლის, რომ სადავო საკუთრების უფლების მონმობა გაიცა იმ დროისთვის მოქმედი ნორმატიული აქტების სრული დაცვით. სასამართლო მხოლოდ მაშინ იყო უფლებამოსილი გასაჩივრებული აქტი ეცნო ბათილად, თუ დაადგენდა რომ მითითებული ნორმის დისპო-

ზიციით დადგენილი არცერთი ელემენტი არ იყო სახეზე. კასატორის მოსაზრებით, აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია არა ნებისმიერი, არამედ მხოლოდ არსებითი ხასიათის დარღვევა. მაშასადამე, სასამართლოს გამოკვლევის საგანი უნდა ყოფილიყო კუმულატიურად ორი შემდეგი პირობის არსებობა: 1) დარღვევა; 2) დარღვევის არსებითი ხასიათი. სასამართლოს გაზიარებული აქვს მოსარჩელისა და მესამე პირის – ეროვნული სატყეო სააგენტოს პოზიცია იმის შესახებ, რომ ნაგებობა წარმოადგენდა ამ უკანასკნელის ბალანსზე მყოფ ქონებას, თუმცა ბალანსზე არსებობა არ წარმოადგენს სამართლებრივ კატეგორიას. კანონმდებელი იცნობს უძრავ ნივთზე მხოლოდ 6 სახის სანივთო უფლებას, რომელთა ამომწურავ ჩამონათვალს იძლევა სამოქალაქო კოდექსი. განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება, რომ მესამე პირს სანივთო უფლება გაჩნდა სადავო ნაგებობაზე, ასევე, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით არ დადგინდა კომისიის მიერ გადანაცვეტილების მიღების ეტაპისათვის მესამე პირის საკუთრების უფლება. ამდენად, კომისიას არ დაურღვევია იმ პერიოდისათვის მოქმედი მატერიალური კანონმდებლობა. სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ საქართველოში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების სპეციალური მოწესრიგებაა დადგენილი და არსებობს ერთადერთი კომპეტენტური ორგანო საჯარო რეესტრის სახით, სადაც ხორციელდება საკუთრების უფლების ადმინისტრირება. ვინაიდან დაინტერესებულმა პირმა მოიძია საჯარო რეესტრში ინფორმაცია საკუთრებად ასაღიარებელ ნივთზე და არ დადგინდა მასზე მესამე პირთა უფლება, კომისიის გადანაცვეტილების მიღების შემდგომ მას საჯარო რეესტრმა დაურეგისტრირა საკუთრების უფლება, იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შეძენს და მის სასარგებლოდ გამოცემული აქტი, რომლის მიმართაც მას წარმოეშვა კანონიერი ნდობა, არ ექვემდებარება ბათილად ცნობა

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 31 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალე-

ბის გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2013 წლის 20 ნოემბერს მ. დ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობის კანონიერების და საფუძვლიანობის შეფასება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2013 წლის 20 ოქტომბერს თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა თეთრინყაროს რაიონის სოფელ ...ში მცხოვრებმა მ. დ-მა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებული აქვს საცხოვრებელი სახლი. განცხადებას თან ერთვოდა: სამეზობლო აქტი, აზომეფითი ნახაზი, პირადობის მოწმობის ასლი, ამონაწერი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან.

2013 წლის 10 ნოემბრის აქტის თანახმად, ...ის ტერიტორიულ ორგანოს რწმუნებულს ბ. ყ-ს მიმართეს სოფელ ...ში მცხოვრებმა მოქალაქეებმა გ. ს-მა, ი. ნ-მა, რ. ქ-მ, რომლებიც ადასტურებენ ხელის მოწერით იმ ფაქტს, რომ მოქალაქე მ. დ-ი 2005 წლიდან ფლობს და ამუშავებს სოფელ ...ში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით 695 კვ.მ. მის მიმართ რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 16 ოქტომბრის №... წერილით მ. დ-ს ეცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განიხილა მისი განცხადება (სააგენტოში შემოსვლის №..., 15.10.2013წ.), თანდართული საკადასტრო აზომეფითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (ფართობი- 1800 კვ.მ, მისამართი-თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ...) რეგისტრაციის, დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციის გაცემის თაობაზე და აცნობა განმცხადებელს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით მოთხოვნის მომენტისათვის

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით აღნიშნული ნაკვეთი რეგისტრირებული არ იყო, ხოლო საარქივო მასალების, კერძოდ, თეთრიწყაროს რაიონის ...ის ს/მეურნეობის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 21 ოქტომბრის №... ნერილით მ. დ-ს ეცნობა, რომ თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურში 2008 წლის პირველ მარტამდე მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია წარმოებდა დაუზუსტებელი სახით, ვინაიდან, თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურს არ გააჩნდა შესაბამისი საკადასტრო რუკები სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და კონფიგურაციის მოსანიშნად, ამიტომ, მის მიერ აზ. ნახაზით წარდგენილ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციას 2008 წლის პირველი მარტის მდგომარეობის მიხედვით თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური დაზუსტებულ პასუხს ვერ გაცემდა. რაც შეეხება, 2008 წლის პირველი მარტიდან დღეის მდგომარეობით ინფორმაციას, ეცნობა, რომ მის მიერ აზ. ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თეთრიწყარო, სოფ. ..., 1800.00 კვ.მ. თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახურში დაზუსტებულად რეგისტრირებული არ იყო.

მოქალაქეთა მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო მიწების დათვალიერების ოქმის თანახმად, 2013 წლის 28 ოქტომბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მოახდინეს მოქალაქე მ. დ-ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის დათვალიერება. აღნიშნულ ნაკვეთს ფართობით 900 კვ.მ ფლობდა და ამუშავებდა მ. დ-ი, მიწის ნაკვეთი შემოკავებული იყო მავთულხლართით. აქტს ხელს აწერდნენ: 1. სახელმწიფო მიწების საკუთრების აღიარების კომისიის თავმჯდომარე ვ. ბ-ი, კომისიის თავმჯდომარის მოადგილე ჯ. დ-ა, კომისიის წევრები ბ. პ-ი, ზ. ნ-ი, რ. ს-ი და აქტი დამონმებული იყო ტერიტორიული ორგანო რწმუნებულის ბეჭდით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის“ მიერ 2013 წლის 31 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №205, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა მოქ. მ. დ-ის მოთხოვნა და შესაბამისი თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ მიეცა საკუთრების უფლების მონმობა. საფუძველი: ცნობა საჯარო რეესტრიდან, სამეზობლო აქტი, დათვალიერების აქტი.

2013 წლის 20 ნოემბერს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ საკუთრების უფლების მონმობა №... მიეცა მ. დ-ს მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულე-

ბის მიწის ნაკვეთი, ფართობი 695 კვ.მ, რომელიც მდებარეობდა თეთრინწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ...ში.

2013 წლის 16 დეკემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა მ. დ-მა და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია კერძო საკუთრებად გამოცხადებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწაზე, მდებარე: თეთრინწყარო, სოფელი ... და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის გაცემა. განცხადებას თან ახლდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საკუთრების უფლების მოწმობა №... საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 20 დეკემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე და იმავე დღეს გაცემული იქნა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონება (ს/კ ...) საკუთრების უფლებით აღირიცხა მ. დ-ის სახელზე.

2017 წლის 10 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს №03/16336 წერილით მიმართა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს უფროსმა, რომ მოქალაქე მ. დ-ის საკუთრებაში გადაცემულია თეთრინწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ...ში მდებარე 695 კვ.მ. ს/კ ... მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობები, რომლის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა თეთრინწყაროს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება. სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს მიაჩნდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, განსაკუთრებით კი შენობა-ნაგებობა, წარმოადგენდა ყოფილი სატყეოს ბალანსზე არსებულ უძრავ ქონებას. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, როგორც კანონით უფლებამოსილ სახელმწიფო ქონების მესაკუთრეს და მმართველს ეთხოვა შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება.

სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 14 ნოემბრის №03/26890 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამართლებრივ ურთიერთობის სამსახურს გაეგზავნა სოფელ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების (ს/კ ..., ს/კ ...) – უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, შპს „ა...ის“ მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო ქართლის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები. შპს „ა...ის“ მიერ ჩატარებული 2007 წლის 12 ივლისის ქვემო ქართლის რეგიონალური სამმართველოს ბალანსზე რიცხული ქონების ინვენტარიზაციის და შეფასების შედეგები შუალედურ ანგარიშში

№121-ით 5 მითითებულია კორდონი, ხის სახლი ბელეტაჟზე, ესაჭიროება მიმდინარე რემონტი.

სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 01 დეკემბრის №03/28971 წერილით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასამართლოებთან ურთიერთობის სამსახურს დამატებით გაეგზავნა სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობის (ს/კ ...) – უძრავი ქონების სატყეო ბალანსზე არსებობის, სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს ქვემო ქართლის სამსახურის ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის 2011 წლის 01 ოქტომბრის ანგარიში. სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს კუთვნილი ძირითადი აქტივების ინვენტარიზაციის და ბალანსზე რიცხული ამორტიზირებული ან გამოუყენებელი ძირითადი აქტივების ჩამონერისა და მის საფუძველზე მიღებული ნარჩენი ქონების განკარგვის მიზნით შექმნილი საინვენტარიზაციო კომისიის ანგარიშში 2011 წლის მდგომარეობით, ძირითადი საშუალებებისა და სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების სწრაფცვეთადი საგნების დასახელებაში რიგითი ნომერი 8 მითითებულია „კორდონი (ს.), გამოშვების წელი 1945, ერთეულის საზომი ც, ფასი, 1892,00, რაოდენობა 1, აღრიცხვის მონაცემებით 985,00 ესაჭიროება რემონტი.

მ. დ-ის ოჯახი არის მრავალშვილიანი სოციალურად დაუცველი ოჯახი. ოჯახის სარეიტინგო ქულა საკასაციო საჩივრის წარმოდგენის ეტაპზე შეადგენდა – 1 000 ქულას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმადაც, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებდა ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობდა მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. მათ შორის, კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენდა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რო-

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

ამასთან, აუცილებელია, რომ მოთხოვნა უკავშირდებოდეს ისეთ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. კერძოდ, ზემოაღნიშნული კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული იყო თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება, მათ შორისაა, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი („ლ“ ქვეპუნქტი).

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებიდან, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას იმის შესახებ, რომ ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული (ბალანსზე რიცხული) ობიექტის არსებობა საფუძველს აცლის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების შესაძლებლობას. თუმცა აქვე საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, უკვე მინიჭებული საკუთრების უფლების გაუქმების – აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლიანობის უფრო სიღრმისეულად შეფასებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი ადგენს, რომ დაუშვებელია კანონსაზღვრავად აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს

სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ხოლო მე-5 ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი.

ამდენად, კანონი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს იმ შემთხვევაში, თუ იგი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის – სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს შესაბამისი აქტის გაუქმების გარეშე. „...მმართველობის ორგანოს მიერ დაშვებული შეცდომის გამოსწორება და ამ მიზნით ადრესატისათვის აღმჭურველი გადაწყვეტილების გაუქმება საჭიროებს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპების შეპირისპირების შედეგად თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღებას....“ (სუს 21.02.2019წ. №ბს-1440 (2კ-18) განჩინება).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის „კანონიერების პრინციპი“, რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. ამ მნიშვნელოვან პრინციპს უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი“. ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან. ამდენად, შეუძლებელია ცალსახად პრობლემის გადაწყვეტა. უმნიშვნელოვანესია კონკრეტული პრობლემის გადაწყვეტისას მოხდეს ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება. ამ პირობებში უნდა შეფასდეს ადმინისტრაციული სამართლის ასევე უმნიშვნელოვანესი კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპებს შორის კონფლიქტი და თანაზომიერების პრინციპის მეშვეობით დადგინდეს, თუ რომელი პრინციპის დაცვა არის კონკრეტულ შემთხვევაში პრიორიტეტული, რომელი პრინციპია აღმატებული ხარისხის და რომლის უზრუნველყოფა არის დაცვის ღირსი.

საკასაციო სასამართლო აქვე განმარტავს, რომ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი ანუ სახეზე არა გვაქვს კანონიერი ნდობა, თუ: ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ: არასწორი მონაცემების ან ყალბი დო-

კუმენტების წარმოდგენა თუ მოტყუება), ბ) ან მისთვის ამ აქტის უკანონოა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას სადავო აღმჭურველი აქტის მიმართ ზურაბ დალაქიშვილის კანონიერი ნდობის არარსებობის შესახებ და მიუთითებს, იმ გარემოებაზე, რომ მ. დ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ორგანოში წარდგენილ იქნა კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი დოკუმენტები და კომისიისთვის რაიმე სახის არასწორი ინფორმაცია მას არ მიუწოდებია, რასაც არც მოსარჩელე ხდის სადავოდ. შესაბამისად, მ. დ-მა შეასრულა ყველა სავალდებულო პროცედურული მოვალეობა, რომლის არსებობის პირობებში შესაძლებელი იყო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილის (სააგენტოში შემოსვლის №..., 15.10.2013წ.) თანახმად, მ. დ-ს ეცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული სარეგისტრაციო მასალების მიხედვით მოთხოვნის მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უძრავი ქონება) რეგისტრირებული არ იყო. ამდენად, უსაფუძვლოა სააპელაციო სასამართლოს მითითება, მ. დ-ის არაკეთილსინდისიერებისა და აღმჭურველი აქტის უკანონოობის ცოდნის შესახებ, ვინაიდან, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებულ უტყუარობის პრეზუმფციას ვერ ჩაანაცვლებს, ზოგადი ინფორმაციის შესაძლო არსებობა ათეულობით წლების წინ შესაბამისი ტერიტორიის მონადირის სახლად წოდების შესახებ.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ გვაქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი გარემოება. კანონიერი ნდობის დადასტურების პირობებში კი მნიშვნელობას იძენს აღმჭურველი აქტის ადრესატთა და სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების ან ინტერესების არსებითი დარღვევის ხასიათი და მისი ინტენსივობა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „...არსებითია არა ნებისმიერი კანონით დაცული ინტერესი, არამედ კონკრეტული, სადავო საკითხთან დაკავშირებით მკვეთრად გამოხატული ინტერესი და მისი ხელყოფის ინტენსიურობა (სუსგ №ბს-1047(კ-18), 13.12.2018წ.; №ბს-1380(კ-18), 07.02.2019წ.) ამასთან, „მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს

შორის შეპირისპირების დროს თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდეს აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანის და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისა და საზოგადოებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება, ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმა და წარმოების სახე (წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უფრო მეტ ნდობას იმსახურებს ვიდრე ზეპირი. ასევე, რაც უფრო ფორმალურია ადმინისტრაციული წარმოება, მით უფრო მეტია პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი), მისი უკანონობის სიმძიმე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ გასული დრო. ყოველივე ამის გათვალისწინებით შესაძლებელია შეიზღუდოს აქტის ბათილად გამოცხადების შესაძლებლობები (სუსგ №ბს-192-184(3კ-13), 16.07.13).

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მ. დ-ის მიმართ გამოცემული აღმჭურველი-აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა დაყენებულია მისი გამოცემიდან 4 წლის შემდეგ, მას შემდეგ, რაც მრავალშვილიანი ოჯახი ყოველდღიური ცხოვრებით და ცხოვრების ინტენსივობით სამართლებრივად (ხოლო 2005 წლიდან ფაქტობრივად ფლობდა) დაუკავშირდა შესაბამის უძრავ ქონებას. აქვე განსაკუთრებით საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ოჯახი არის სოციალურად დაუცველი და მათი სარეიტინგო ქულა საკასაციო საჩივრის წარმოდგენის ეტაპზე შეადგენდა – 1000. ამასთან, სწორედ აღიარებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა 6 შვილიანი ოჯახის ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს. ამდენად, ოჯახის სოციალური სტატუსი კიდევ უფრო აღმატებულს ხდის აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის შედეგად ოჯახისათვის მიყენებული ზიანის სიმძიმესა და ინტენსივობას, რაც მეორეს მხრივ უნდა დავუპირისპიროთ სახელმწიფო/საჯარო ინტერესს, 1945 წელს განთავსებული, რემონტის საჭიროების მქონე ერთსართულიანი ხის ბელეტაჟის სახელმწიფო ბალანსზე არსებობის შესახებ.

„ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის მიხედვით, საკმარისი არ არის, რომ უფლებაში ჩარევა კანონიერ მიზანს ემსახურობდეს. არამედ, ასევე დაცული უნდა იყოს პროპორციულობა. საქმეში „სპორონგი და ლონროთი შევდეთის წინააღმდეგ“ სასამართლომ გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება ხელყოფის დასაბუთების პრინციპთან დაკავშირებით: „...სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს, იქნა თუ არა დაცული სამართლიანი ბალანსი საზოგადოების საერთო ინტერესებსა და პირის ფუნდამენტურ უფლებათა

დაცვის მოთხოვნებს შორის. ...ამგვარი ბალანსის ძიება წარმოადგენს მთლიანად, კონვენციის განუყოფელ ნაწილს და ასევე, ასახულია [პირველი დამატებითი ოქმის] პირველი მუხლის სტრუქტურაში“ (Sporrong and Lönnroth v. Sweden, №7151/75 და №7152/75, §69, 23.09.1982).

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მ. დ-ის აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ არსებული აღმატებული ინტერესის – დაცული კანონიერი ინტერესის გათვალისწინებით, არ არსებობს გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა ლ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. მხარეები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საკუთრების უფლების მონუმენტის საფუძველზე საჯარო
რეესტრის მხარე განხორციელებული რეგისტრაციის
კანონიერება**

**გადანყვეთილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-250(4კ-23)

17 ნოემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
გ. გოგიაშვილი

დავის საგანი: თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთ-
რების უფლების აღიარება

აღწერილობითი ნაწილი:

ს. ბ-მა 20.01.2015წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასა-
მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების ქ. თბი-
ლისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამარ-
თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და ქ.
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ. მოსარჩელემ მო-
ითხოვა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.03.2013წ. და
10.10.2013წ. გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა ვ. ი-ისათვის და მ. ი-
ისათვის ნაკვეთების გადაცემის ნაწილში, ასევე ვ. ი-ს, მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის
და მ. ი-ის სახელზე თბილისის საკრებულოს მიერ 15.04.2013წ.,
19.03.2013წ. და 31.10.2013წ. გაცემული საკუთრების უფლების მონმო-
ბების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1940 წლიდან ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10ა-
ში მდებარე 611 კვ.მ. უძრავი ნივთი აღრიცხული იყო ს.ს.უ.კ-ს სახელზე.
ს. ბ-ი მისი მემკვიდრეა. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრს მიმართა მითი-
თებულ უძრავ ნივთზე, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არ-
სებულ უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვ-
ნით. მარეგისტრირებელი ორგანოს 18.05.2009წ. გადაწყვეტილებით ქ.
თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დარეგის-
ტრირდა ს. ბ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული აქტი სასამართლო
წესით გასაჩივრდა ვ. ჩ-ის, მ. ჯ-ის, ს. ჩ-ის, ვ. ი-ს და გ. ო-ის მიერ. თბილი-
სის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით, სარჩე-

ლი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის 18.05.2009წ. გადანყვეტილება და სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა ქ. თბილისში, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №10-ში მცხოვრები მოქალაქეების ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ქონების საკუთრების რეგისტრაციის თაობაზე მსჯელობა. მესამე პირებმა საჯარო რეესტრს მიმართეს განცხადებით, კერძოდ, ვ. ი-ემ განცხადებით მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 101კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მ. ი-ემ – 71კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მ. ჯ-ემ და ვ. ჩ-ემ – 123 კვ.მ. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მითითებულ პირებს რეგისტრაციაზე უარი ეთქვათ ზედდების გამო.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ გადანყვეტილებები 101კვ.მ., 123კვ.მ. და 71კვ.მ. ნაკვეთების საკუთრების უფლებით მესამე პირებისთვის გადაცემის თაობაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. საჯარო რეესტრის 19.04.2013წ. გადანყვეტილებით, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში 101 კვ.მ. ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ვ.ი-ს საკუთრება, რეგისტრაციის შესახებ 05.11.2013წ. გადანყვეტილებით ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში 71 კვ.მ. ნაკვეთზე – მ.ი-ის საკუთრება და რეგისტრაციის შესახებ 26.03.2013წ. გადანყვეტილებით ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში 123კვ.მ. ნაკვეთზე – მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის საკუთრება. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით (ვ. ი-ს და მ. ი-ის მიმართ) და თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლებების მოწმობებით მესამე პირებისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ს. ბ-ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების შემადგენელ ნაწილს.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 02.11.2014წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10ა-ში მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით. სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა წარდგენილი საკადასტრო მონაცემების შეუსაბამობის გამო მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. აღნიშნულის შემდეგ მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების, საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობების და მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. მოპასუხეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისთანავე უნდა ეცნობებინა ს. ბ-ისთვის. მოსარჩელე წარმოადგენს დაინტერესებულს პირს, ვინაიდან სადავო ადმი-

ნისტრაციული აქტებით მესამე პირებს გადაეცათ მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთი. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ გაითვალისწინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა სადავო ნაკვეთზე მართლზომიერ პირთა ვინაობის დადგენა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი აქტის გამოცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.03.2015წ. განჩინებით, სასკ-ის 16.2 მუხლის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაეზნენ ვ. ი-ე, მ. ი-ე, მ. ჯ-ე და ვ. ჩ-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.05.2018წ. განჩინებით, ადმინისტრაციული საქმის წარმოება ს.ბ-ის სარჩელისა გამო ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და მესამე პირების ვ. ი-ს, მ. ი-ის, მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე შეწყდა. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ სასამართლოს მიერ საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატიდან გამოთხოვილ იქნა ს. ბ-ის განცხადებები და ამ განცხადებებთან დაკავშირებით გაცემული პაზუხები. აღნიშნული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად დგინდება, რომ მოსარჩელისთვის სადავო ადმინისტრაციული აქტების შესახებ ცნობილი იყო სასამართლოში სარჩელის შეტანამდე დიდი ხნით ადრე. ს. ბ-ი 2014წ. სახალხო დამცველის აპარატში წარდგენილ განცხადებაში ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ მისთვის ცნობილია 19.03.2013წ. საკუთრების მონმობის არსებობის შესახებ, რომელიც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ვ. ჩ-ის სახელზე გასცა. საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატში ს. ბ-მა 16.04.2014წ. განმეორებით წარადგინა განცხადება, სადაც მიუთითა ვ. ჩ-ის, ვ. ი-ს და მ. ი-ის სახელზე ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემულ საკუთრების უფლების მონმობებზე, ამ მონმობების საფუძველზე განხორციელებულ რეგისტრაციებსა და საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ ამონაწერებზე. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ თუ დაინტერესებული პირისთვის ცნობილია ინდივიდუალური აქტის შინაარსი, მისი გასაჩივრების წესი, ვადა, ორგანო, სადაც შესაძლებელია აქტის გასაჩივრება, მაშინ იგი ვალდებულია ეს აქტი გაასაჩივროს მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში. გასაჩივრების წესი კანონმდებლის მიერ იმპერატიულად არის დადგენილი. საქმეში არსებული მასალებით დგინდება, რომ ს.ბ-ისთვის სადავო აქტების შესახებ ცნობილი იყო საქალაქო სასამართლოში წინამდე-

ბარე ადმინისტრაციული სარჩელის შეტანამდე საკმაოდ დიდი ხნით ადრე, შესაბამისად დარღვეულია აქტის გასაჩივრებისთვის კანონმდებლობით დადგენილი ხანდაზმულობის ერთთვიანი ვადა, რაც საქმის წარმოების შეწყვეტის სამართლებრივ საფუძველია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.05.2018წ. განჩინება კერძო საჩივრით გასაჩივრდა ს. ბ-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 19.04.2019წ. განჩინებით, ს. ბ-ის წარმომადგენლის მ. ო-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.05.2018წ. განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ და საქმე სარჩელის დასაშვებობის ეტაპიდან ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს აპარატის 13.01.2015წ. №07/207 წერილის თანახმად, მოსარჩელე ს. ბ-ის წარმომადგენელს მ. ო-ს 09.01.2015წ. განცხადების საფუძველზე გაეგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.03.2013წ. №346 სხდომის ოქმის მე-10 საკითხთან დაკავშირებული ამონაწერი, 14.02.2013წ. №340 სხდომის ოქმის მე-2 საკითხთან დაკავშირებული ამონაწერი, 10.10.2013წ. №370 სხდომის ოქმის პირველ საკითხთან დაკავშირებული ამონაწერი. ს. ბ-ის მიერ აღიარების კომისიის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს წარედგინა 20.01.2015წ., ანუ სასკ-ის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული ინდივიდუალური აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადის დაცვით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში ს. ბ-ის მოთხოვნას წარმოადგენს ასევე ქ. თბილისის საკრებულოს 15.04.2013წ. №8199 საკუთრების უფლების მონმობის, 19.03.2013წ. №8106 საკუთრების უფლების მონმობის და 31.10.2013წ. №8837 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობა. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.12.2014წ. №... წერილით ს. ბ-ის წარმომადგენელს გაეგზავნა საკუთრების უფლების მონმობები თანდართული დოკუმენტებით, ხოლო აღნიშნული გზავნილის ჩაბარების თარიღის თაობაზე მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მხოლოდ კანონმდებლობით დადგენილი წესის დაცვით აქტის ჩაბარება არის აქტის ძალაში შესვლისა და შესაბამისად, აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლის პირობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 13.05.2021წ. განჩინებით, მესამე პირის მ. ი-ის (პირადი №...) უფ-

ლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა მისი შვილიშვილი მ. ი-ე (პირადი ?№...).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.04.2022წ. განჩინებით, მესამე პირის ვ. ი-ს უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა მისი შვილიშვილი ლ. ი-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.05.2022წ. გადაწყვეტილებით, ს. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით დადგენილია რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომლებიც განსახილველ დავაზე შეიძლება ჩაითვალოს პრეიუდიციულად, კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის მფლობელობაში არსებული სახლის, დამხმარე ნაგებობის და ეზოს ფართი შეადგენს დაახლოებით 165კვ.მ.-ს, რომელსაც ემატება საერთო სარგებლობის ეზო, ერთადერთი საერთო შესასვლელი არის ...ის ქ. №14-ის მხრიდან. ვ. ჩ-ე და მ. ჯ-ე ...ის ქ. №14-ა-ში არიან ჩანერილი, ცხოვრობენ ოჯახებთან ერთად, არჩევენ ში მონაწილეობენ მითითებული მისამართის მიხედვით, ყველასგან დამოუკიდებლად იხდიდნენ და იხდიან კომუნალურ გადასახადებს, მოსაზღვრე მეზობლებისგან გამიჯნული იყვნენ და არიან კაპიტალურად აშენებული ღობეებით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.01.2007წ. გადაწყვეტილების შესაბამისად, ვ. ი-ს და მ. ი-ის მთლიანი უძრავი ქონებით, მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და თ. ჩ-ის მთლიანი სახლის, დამხმარე ნაგებობების და ეზოს ფართის ნაწილებით ს. ბ-ს, მისი ოჯახის წევრებს და ან გარდაცვლილ ს.სუ.კ-ს არასოდეს არ უსარგებლიათ, რაც ასევე დადასტურებული იქნა სასამართლო სხდომაზე მესამე პირის ს. ბ-ის მიერ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებითა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.2010წ. განჩინებით დადგენილია, რომ ...ის ქ. №10ა-ში (იგივე ...ის ქ. №10-ში) ს. ბ-ის სახელზე უძრავი ნივთის უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა ტექ.ბიუროში დაცულ საინვეტარიზაციო გეგმაში ასახულ უძრავი ქონების კონფიგურაციასა და ადგილმდებარეობას. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.12.2016წ. ექსპერტიზის დასკვნით, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10ა-ში ფაქტიური მდგომარეობის და რეგისტრირებული მონაცემების გათვალისწინებით რეგისტრაციის გარეშე დარჩენილი ფართი შეადგენს 452 კვ.მ.-ს. მიუხედავად იმისა, რომ ს. ბ-ი დაურეგისტრირებული ტერიტორიით ფაქტიურად სარგებლობს, ეს უკანასკნელი არ ახდენს

თავისი უფლების რეალიზებას და საკუთრების უფლების აღრიცხვას საჯარო რეესტრში.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საბჭოთა პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა დაუშვებლად მიიჩნევდა ერთი პირის საკუთრებაში რამდენიმე საცხოვრებელი სახლის ერთდროულად არსებობას, ასევე განსაზღვრული იყო სახელმწიფო საკუთრების უფლების ობიექტები, მიწა მხოლოდ სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა და გაიცემოდა სარგებლობისთვის. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილი საკანონმდებლო მოწესრიგება არსებითად მიიჩნევდა იმ ფაქტის დადასტურებას, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით დაინტერესებული განმცხადებელი უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე დაუფლა და მას დაუფლებიდან აღიარების მოთხოვნამდე უწყვეტად ფლობდა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებებით (განჩინებებით) დადგენილია, რომ ს. ბ-ს და მის ოჯახის წევრებს და მისი წინაპარს ან გარდაცვლილ ს.სუ.კ-ს არასოდეს უსარგებლიათ ვ. ი-ს და მ. ი-ის მთლიანი უძრავი ქონებით და მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და თ. ჩ-ის მთლიანი სახლის, დამხმარე ნაგებობების და ეზოს ფართის ნაწილებით, შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული სადავო გადანყვეტილებები კანონშესაბამისია და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით დაურეგისტრირებელი ტრერიტორიით ფაქტიურად სარგებლობს ს. ბ-ი და მას აქვს შესაძლებლობა მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება. მითითებული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სახეზე არ არის, რამეთუ მას არ უდასტურდება ფლობა-სარგებლობა, შესაბამისად სადავო აქტების ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც მას სამართლებრივი შედეგები არ წარმოეშობა. მოსარჩელეს უნდა გააჩნდეს დავის მის სასარგებლოდ გადანყვეტის მიმართ მნიშვნელოვანი იურიდიული ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში არსებული დოკუმენტაციის საფუძველზე არ იკვეთება.

ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანის და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირების და სა-

ზოგადოებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება, აღმჭურველი აქტით (მიუხედავად მისი უკანონობისა) განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგების შენარჩუნება ემსახურება ადმინისტრაციული სამართლის უმნიშვნელოვანესი პრინციპის – კანონიერი ნდობის უზრუნველყოფას, რაც თავის მხრივ განაპირობებს მმართველობის ავტორიტეტს და სამართლებრივი უსაფრთხოების განმტკიცებას. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ შეძლო სანინალმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დადასტურდებოდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონსანინალმდეგო ხასიათი. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად დაირღვა და რეალური ზიანი მიადგა მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს. მხარეთა შორის მიმდინარეობდა არაერთი სასამართლო დავა, რომელზედაც დადგენილ იქნა არაერთი ფაქტობრივი გარემოება, აღნიშნული გარემოებები მათი პრეიუდიციული ბუნებიდან გამომდინარე გათვალისწინებული იქნა სადავო საკითხთან დაკავშირებით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში და გადაწყვეტილება მიღებული იქნა გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდგომ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.05.2022წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ს.ბ-ის მიერ. სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას 02.11.2022წ. სასამართლო სხდომაზე დაზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნები და უკვე არსებულ მოთხოვნებთან ერთად მოსარჩელემ დამატებით მოითხოვა მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 14.02.2013წ. №340 სხდომის ოქმის №2 საკითხით მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.12.2022წ. გადაწყვეტილებით, ს.ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.05.2022წ. გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ს. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.03.2013წ. №346 სხდომის ოქმის №20 საკითხით მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც ვ. ი-ის ელიარა საკუთრების უფლება, 15.04.2013წ. №8199 საკუთრების უფლების მონმობა, ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 10.10.2013წ. №370 სხდომის ოქმის №01 საკითხით მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ი-ეს ელიარა საკუთრების უფლება, 31.10.2013წ. №8837 საკუთრების უფლების მონმობა, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 14.02.2013წ. №340 სხდომის ოქმის №2 საკითხით მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ჯ-ეს და ვ. ჩ-ის ელიარა საკუთრების უფლება, გარდა ... რეგისტრირებული ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე 10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა, როგორც ეს ასახულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.12.2016წ. №007524016 დასკვნაში, ბათილად იქნა ცნობილი 19.03.2013წ. №8106 საკუთრების უფლების მონმობა, გარდა ... რეგისტრირებული ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე 10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთისა, როგორც ეს ასახულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.12.2016წ. №007524016 დასკვნაში.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით დაინტერესებული განმცხადებელი უფლებასააღიარებელ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს დაუფლებული და მას დაუფლებიდან აღიარების მოთხოვნამდე უწყვეტად უნდა ფლობდეს. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ს. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, თუმცა ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ვ. ჩ-ისა და მ. ჯ-ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან დაინტერესებულმა პირებმა ვერ წარადგინეს მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები. იგივე საფუძვლით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ვ. ი-ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, მ. ი-ეს კი უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. საკუთრების უფლების აღიარების მარეგულირებელი საკანონმდებლო აქტებით ცალსახად გამოირიცხება უკვე განკერძოებული ან თუნდაც სადავო უფლების დამდგენი დოკუმენტით გაცემული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების წესით სხვა კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა. საკუთრების უფლების აღიარებისთვის შემაფერ-

ხებელ ფაქტობრივ გარემოებას არა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით ფიქსირებული, ფიზიკური თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირის სახელზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლება ქმნის, არამედ კონკრეტულ პირზე სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით გაცემული საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის საჭირო უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობაც. მნიშვნელოვანია შენობა-ნაგებობების საინვენტარიზაციო გეგმა და მასში მითითებული მონაცემები, კერძოდ, ჩანანერი ...ოს რაიონში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართის თანამოსარგებლედ ს.სუ.კ-ს აღრიცხვის შესახებ, ასევე მნიშვნელოვანია საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.12.2016წ. დასკვნა და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 05.04.2018წ. განჩინების საფუძველზე სახალხო დამცველის აპარატიდან გამოთხოვილი ს. ბ-ის განცხადებებთან დაკავშირებული წარმოების მასალები.

მესამე პირების მიერ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში მდებარე უძრავი ნივთის ფლობის თაობაზე კანონიერ ძალაში მყოფ სასამართლოს გადაწყვეტილებებში ასახულ გარემოებებთან დაკავშირებით, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობა-განკუთვნადობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულად და დასაბუთებულად აყენებს მხარე მოთხოვნას. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქმეში არსებული მოცულობითი მასალა, მტკიცებულებები, მესამე პირთა წერილობითი ახსნა-განმარტებები და სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს სასამართლო სხდომაზე გაკეთებული ზეპირი განმარტებები ცხადყოფს, რომ ვ. ი-ეს, მ. ი-ეს, მ. ჯ-ეს და ვ. ჩ-ეს (მხოლოდ მათ) არ გააჩნდათ საკუთრების უფლების აღიარების კანონისმიერი საფუძვლები.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საკმარის საფუძვლად ვერ იქნება მიჩნეული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება იმის შესახებ, რომ მხარეთა შორის სასამართლოში მიმდინარეობდა არაერთი დავა, რომელზედაც დადგენილ იქნა არაერთი ფაქტობრივი გარემოება, რომელიც პრიუდიციული ბუნებიდან გამომდინარე გათვალისწინებული იქნა სადავო საკითხთან დაკავშირებით. დაუსაბუთებელია ასევე პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირება თბილისის საქალაქო სასამართლოს და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული კანონიერ ძალაში შესულ გა-

დანყვეტილებებით (განჩინებებით) დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემო-
ებებზე, რომლითაც ვ. ი-ს და მ. ი-ის მთლიანი უძრავი ქონებით და მ. ჯ-
ის, ვ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და თ. ჩ-ის მთლიანი სახლის, დამხმარე ნაგებობების
და ეზოს ფართის ნაწილებით ს. ბ-ს და მის ოჯახის წევრებს და მისი
წინაპარს ან გარდაცვლილ ს.უ. კ-ს არასოდეს არ უსარგებლიათ და დღე-
ის მდგომარეობითაც არ არის მათ მფლობელობა-სარგებლობაში. რაც
შეეხება პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირებას წარმოდგე-
ნილი ექსპერტიზის დასკვნის იმ ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ
დაურეგისტრირებელი ტერიტორიით ფაქტიურად სარგებლობს ს. ბ-ი და
მას აქვს შესაძლებლობა მოახდინოს ამ უფლების რეალიზება, თუმცა
ამას არ ახორციელებს, აღნიშნული მსჯელობა არ ეხება მესამე პირებ-
ზე განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერების საკითხს, წარ-
მოადგენს ვარაუდს, რაც ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე
უარის თქმის საფუძველი.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ად-
გილი აქვს ს. ბ-ის უფლებების დარღვევას. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4
ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი
აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდო-
ბა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ
შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ-
სებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანო-
ნიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა
იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესე-
ბის დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქ-
ტის გაუქმების გარეშე. ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 10-ში მდებარე მიწის ნაკ-
ვეთის ს. ბ-ის მამკვიდრებლის თანამოსარგებლედ არსებობის დამადას-
ტურებელი დოკუმენტების, კერძოდ, ცნობა-დახასიათების და ტექნი-
კური აღრიცხვის არქივიდან გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმის არ-
სებობა კომისიისთვის ცნობილი იყო, როგორც სასამართლო გადაწყვე-
ტილებიდან, ისე განმცხადებლების მოთხოვნებთან დაკავშირებული
ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში. კომისია არ უნდა დაყრდნო-
ბოდა მხოლოდ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადან-
ყვეტილების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბა-
თილობის ფაქტს და უნდა გამოეყენებინა მისთვის კანონმდებლობით
მინიჭებული ყველა უფლებამოსილება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის
მონაცემების შესაბამისად ...ის (ახლანდელი ...ის) ქ. № 10-ში აღრიცხულ
და განმცხადებელთა მიერ მოთხოვნილ უძრავ ნივთებს შორის განსხვა-
ვების დასადგენად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატის 07.12.2022წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა

გასაჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვით-
ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომი-
სიის, მ. ი-ის, ლ. ი-ის, ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის მიერ.

კასატორმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ აღნიშნა,
რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილე-
ბით ვ. ჩ-ის, მ. ჯ-ის, ს. ჩ-ის, თ. ჩ-ის, ვ. ი-ს და გ. ო-ის სარჩელი ნაწილობ-
რივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქ-
ნა ცნობილი 18.05.2009წ. გადაწყვეტილება ს.ბ-ის საკუთრების უფლე-
ბის რეგისტრაციის შესახებ და სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა
საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების შესწავლის,
გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, ასევე ვ.
ჩ-ის და მ. ჯ-ის მართლზომიერი ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებულ
175 კვ.მ., ასევე ვ. ი-ს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 107
კვ.მ. უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე
მსჯელობა. დადგენილია, რომ ვ. ი-ს და მ. ი-ის მთლიანი უძრავი ქონე-
ბით და მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და თ. ჩ-ის მთლიანი სახლის, დამხმარე
ნაგებობების და ეზოს ფართის ნაწილებით ს. ბ-ს და მისი ოჯახის წევ-
რებს, ასევე ანგარდაცვლილ ს.სუ.კ-ს არასოდეს უსარგებლიათ. მითი-
თებული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასა-
მართლოს 29.10.2010წ. განჩინებით. ამავე განჩინებით დადგენილია, რომ
ს. ბ-ის უძრავი ნივთის უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას
წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა ტექ. აღრიცხვის ბი-
უროში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაში ასახულ უძრავი ქონების
კონფიგურაციას და ადგილმდებარეობას, აღნიშნულის გამო ს.ბ-ის სა-
ხელზე დარეგისტრირდა მოსარჩელების მფლობელობასა და სარგებ-
ლობაში არსებული უძრავი ქონება. მითითებული სასამართლოს აქტე-
ბის საფუძველზე ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. ნაკ-
ვეთსა და მასზე ნაგებობებზე, ს.ბ-ის საკუთრების უფლება გაუქმდა.
თბილისის საქალაქო სასამართლოს 23.12.2011წ. გადაწყვეტილებით, ს.
ბ-ის სარჩელი ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში საკუთრების უფლების აღ-
დგენის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

კასატორმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ აღნიშნა,
რომ სახალხო დამცველის აპარატიდან გამოთხოვილი დოკუმენტაცი-
ით დგინდება, რომ სადავო აქტების შესახებ ს.ბ-ისთვის ცნობილი იყო
სარჩელის შეტანამდე დიდი ხნით ადრე, კერძოდ, 2014 წლის დასაწყის-
ში, შესაბამისად, სახეზეა საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველები
ხანდაზმულობის გამო. კასატორმა ასევე მიუთითა, რომ ნამდვილი იუ-
რიდიული ინტერესი სადავო აქტების მიმართ არ იკვეთება. საქმეში წარ-
მოდგენილია არა ერთი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყ-
ვეტილებისა და საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებებიდან გამომდი-

ნარე სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებშიც მოსარჩელე უფლებებში ვერ აღდგება. სააპელაციო სასამართლომ ასევე შეფასების გარეშე დატოვა მესამე პირების კანონიერი ნდობის საკითხი.

კასატორებმა მ. ი-ემ და ლ. ი-ემ აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება იმ ნაკვეთთან მიმართებით, რომელიც დღეის მდგომარეობით ე. მ-ის საკუთრებას წარმოადგენს. მიუხედავად ამისა ე. მ-ი საქმეში ჩაბმული და მოწვეული არ ყოფილა, რითაც დაირღვა მისი უფლებები. ვ. ჩ-ეს საშუალება არ მიეცა სასამართლოსთვის სრულყოფილად წარედგინა თავისი პოზიცია. ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლი (სამართლიანი სასამართლო უფლება) მოიცავს უფლებას სასამართლო პროცესზე მოუსმინონ მხარეებს. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა ხანდაზმულობის ვადასთან დაკავშირებით. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს განმარტებით სასამართლოსთვის მიმართვის უფლება არ არის აბსოლუტური. სახელმწიფოს უფლება აქვს დაადგინოს შეზღუდვები სამართალწარმოებაში მიღებასთან დაკავშირებით. სასამართლო წესით უფლების დაცვა და განხორციელება განუყოფლადაა დაკავშირებული ვადებთან, შესაბამისად, უფლება სამართლიან სასამართლოზე დროში შეზღუდული უფლებაა. ს. ბ-მა სახალხო დამცველს მიმართა განცხადებებით 2014 წლის დასაწყისში და 2014 წლის აპრილში, ასევე წარუდგინა ყველა ის აქტი, რომელიც 20.01.2015წ. სარჩელით გაასაჩივრა. სააპელაციო სასამართლოს ხანდაზმულობის საკითხზე საერთოდ არ უსჯელია.

კასატორებმა მ. ი-ემ და ლ. ი-ემ აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასრულყოფილად მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 02.04.2020წ. გადაწყვეტილებაში (საქმე №3ს-690(2კ-19)) ასახულ განმარტებაზე, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ არარეგისტრირებული, ჯერ კიდევ რეალიზებადი უფლების არსებობა დაუშვებელს ხდის საკუთრების უფლების აღიარების წესით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ თუ კერძო სამართლის იურიდიულ პირზე გადაცემას, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ჰქონდა ადგილი. მითითებულ საქმეზე საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ აუცილებელია შეფასდეს მოწინააღმდეგე მხარის უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მოცემულ შემთხვევაში ტექ.ბიუროს მიერ გაცემულია გეგმა, სადაც ს. ბ-ი მოხსენიებულია თანამოსარგებლედ. ამ შემთხვევაში საინვენტარიზაციო გეგმის შეფასება შეუძლებელია სხვა გარემოებებისგან გამოცალკევებულად. ტექ.ბიუროს მიერ გაცემული დოკუმენტით ს. ბ-ი ვერ შეძლებს სადავო ნაკვეთის თავის სახელზე დარეგისტრირებას, შესაბამისად, მას იურიდიული ინტერესი არ გააჩნია. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებულია, რომ ს. ბ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის

მოთხოვნათა დარღვევით. მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია ორი გზით, კერძოდ, მართლზომიერი მფლობელობის ან თვითნებური დაკავების საფუძველზე. მართლზომიერი მფლობელობის მეშვეობით ს. ბ-მა სასურველ შედეგს ვერ მიაღწია, რაც დგინდება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. ს. ბ-ი ნაკვეთს ვერ ილიარებს თვითნებური დაკავების საფუძველითაც, ვინაიდან მას არ გააჩნია სადავო ნაკვეთის ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სახალხო დამცველის რეკომენდაციაზე, თუმცა გაურკვეველია აღნიშნული რეკომენდაცია მტკიცებულებათა რომელ სახეს განეკუთვნება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძველები, თუმცა არ მიუთითებია აღნიშნული მუხლის რომელი დანაწესით იხელმძღვანელა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას არ განუხილავს იმ ძირითადი დოკუმენტების ნაწილი, რომელიც მესამე პირებმა ალიარების კომისიაში წარადგინეს. მ. ი-ემ ალიარების კომისიას წარუდგინა მტკიცებულებები, რომლებითაც დგინდება, რომ მ. ი-ე 1957 წლიდან გარდაცვალებამდე ცხოვრობდა ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 10-ში, რეგისტრირებული იყო ამ მისამართზე, თვითნებურად დაკავებული ჰქონდა 71 კვ.მ. ნაკვეთი და მასზე განთავსებული, მის მიერ აშენებული ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა, მის მფლობელობაში არსებული ნაკვეთი ყოველთვის გამიჯნული იყო სხვა მეზობლის ნაკვეთებისგან კაპიტალური ღობით, რეგისტრირებულია ცალკე აბონენტად, იხდის კომუნალურ გადასახადებს, საარჩევნო სიაში რეგისტრირებულია ამ მისამართზე. აღნიშნული გარემოებები დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, რაც სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ შეუფასებია, ასევე არ შეუფასებია ადგილზე დათვალირების ოქმები, რომლებითაც დგინდება მესამე პირების ქონების ს. ბ-ის ნაკვეთისგან კაპიტალური ღობით გამიჯვნის ფაქტი. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ალიარების კომისიას უნდა გამოყენებინა მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული ყველა უფლებამოსილება, თუმცა არ მიუთითებია კონკრეტულად რა უნდა განეხორციელებინა. ადმინისტრაციული წარმოებისას ს. ბ-ის მოწვევის შემთხვევაშიც განსახილველ საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება ვერ იქნებოდა მიღებული, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. დაუსაბუთებელია ასევე სააპელაციო პალატის მითითება 21.12.2016წ. ექსპერტიზის დაკისვნის იმ ნაწილზე, სადაც მითითებულია, რომ მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები განთავსებულია საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახულ ნაკვეთზე. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ს. ბ-ი არის თანამოსარგებლე, თუმცა მას აქვს უფლება და-

ირეგისტრიროს მხოლოდ 452 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ფაქტიურად ფლობს და რომელიც გამიჯნულია მესამე პირების უძრავი ქონებისგან.

კასატორებმა ვ. ჩ-ემ და მ. ჯ-ემ აღნიშნეს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არამართებულად შეაფასა წინამდებარე საქმის განხილვამდე ნაწარმოები სხვა დავების ფარგლებში დადგენილი შედეგები, რომელსაც განსახილველ საქმესთან მიმართებით პრეიუდიციული ძალა გააჩნია. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით ვ. ჩ-ის, მ. ჯ-ის, ს. ჩ-ის, თ. ჩ-ის, ვ. ი-ს და გ. ო-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ს. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 18.05.2009წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნულ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ ს. ბ-ი ხსენებული უძრავი ნივთის მფლობელს არასოდეს წარმოადგენდა, ასევე განისაზღვრა ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის უფლებრივი სტატუსი, კერძოდ, ისინი მართლზომიერი მფლობელობის კატეგორიად დაკვალიფიცირდნენ, რაც გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილშიც აისახა. კასატორებს 10 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე შეუწარმოებდათ უფლება, რომელიც ნაკვეთის დანარჩენი ნაწილის განუყოფელი ნაწილია. აღნიშნული კიდეც ერთხელ მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორები სადავო ნაკვეთის მფლობელებს წარმოადგენენ. თავად ს. ბ-იც ადასტურებს, რომ სადავო ნაკვეთით მას ან მის წინაპრებს არასოდეს უსარგებლიათ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.10.2010წ. განჩინებით დადგენილია, რომ ს. ბ-ის უძრავი ნივთის უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისას წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა ტექ. აღრიცხვის ბიუროში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაში ასახულ უძრავი ქონების კონფიგურაციას და ადგილმდებარეობას. ს. ბ-ს სადავო ნაკვეთის დარეგისტრირების მცდელობა აღიარების კომისიის მეშვეობითაც ჰქონდა. აღიარების კომისიის უარყოფითი გადაწყვეტილება, რაც გასაჩივრებული იქნა სასამართლო წესით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 10.04.2010წ. გადაწყვეტილებით, ს. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელემ მოითხოვა რა საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავების სტატუსით, მან თავად დაადასტურა ხსენებულ ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის გამომრიცხაობა.

კასატორებმა ვ. ჩ-ემ და მ. ჯ-ემ აღნიშნეს, რომ გასაჩივრებულ აქტებს მოსარჩელე სარჩელის წარდგენამდე რამდენიმე წლით ადრე გაეცნო, თუმცა კანონით დადგენილ ვადაში სარჩელი არ აღუძრავს, რის გამო მისი მოთხოვნები ხანდაზმულია. სადავო ნაკვეთი ყველა მოსაზღვრე მეზობლისგან გამიჯნულია კაპიტალური მაღალი ღირებულებით, რომელშიც 1978 წლიდან დღემდე კასატორების ოჯახი ცხოვრობს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-

ლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონუმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე) არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა და რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის ფაქტიურად ფლობს ნივთს.

კასატორებმა მიუთითეს საკასაციო სასამართლოს 02.04.2020წ. გადაწყვეტილებასა (საქმე №ბს-690(2კ-19)) და 23.01.2019წ. განჩინებაზე (საქმე №ბს-1343(3კ-18)) და აღნიშნეს, რომ მართლზომიერი მფლობელობისთვის საჭიროა მართლზომიერი საფუძვლით ნივთის დაუფლება და მართლზომიერად მისი მფლობელობა (სარგებლობა). ს. ბ-ი არ არის სადავო უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი, რადგან ის ვერ აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ ვ. ჩ-ე და მ. ჯ-ე სადავო ნაკვეთის ფლობენ 1978 წლიდან დღემდე, ხოლო მ. ი-ე და ვ. ი-ე – 1956 წლიდან, რაც გამოირიცხავს იმავე ნაკვეთზე ს. ბ-ის სახელზე უფლებრივი მდგომარეობის აღრიცხვის განხორციელების შესაძლებლობას. ვ. ჩ-ეს და მ. ჯ-ეს მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე 1978 წლიდან გააჩნიათ დამოუკიდებელი საბინაო წიგნი, რომელიც მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტია. სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო სახალხო დამცველის რეკომენდაციას, რომელიც შედგა სათანადო მტკიცებულებების გამოკვლევისა და დაინტერესებული პირების ჩართვის გარეშე, სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა სხვა უამრავი მტკიცებულება, მათ შორის კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებებით დადგენილი გარემოებები. სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად შეაფასა ექსპერტიზის დასკვნა და ყურადღება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ს. ბ-ი 737 კვ.მ. ნაკვეთიდან ფაქტობრივად ფლობს რეგისტრაციის გარეშე დარჩენილ ფართს, რომლის ოდენობა 452 კვ.მ.-ს შეადგენს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების კანონიერების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, მ. ი-ის, ლ. ი-ის, ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ფაქტობრივ გარემოებებს არ მიეცათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას წარმოადგენს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი აწესრიგებს პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ და პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა (მუხ. 1). კანონმდებლობა ერთმანეთისგან მიჯნავს – მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს. საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული. კანონი ერთმანეთისგან მიჯნავს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ორ შემთხვევას: ერთ შემთხვევაში ნაკვეთი უნდა ესაზღვრებოდეს პირის საკუთრებასა თუ მართლზომიერ მფლობელობაში მყოფ ნაკვეთს, ხოლო მეორე შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარების თავის აუცილებელია დადასტურდეს კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობა. მოსარჩელე ს.ბ-ი მოითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის გამო, ხოლო მესამე პირებს სადავო ნაკვეთები აღიარებული აქვთ ნაკვეთების თვითნებურად დაკავების გამო ამ ნაკვეთებზე შენობის არსებობის საფუძვლით. ამდენად, სააპელაციო პალა-

ტის გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითება იმაზე, რომ დაინტერესებულმა პირებმა ვერ წარადგინეს მინის ნაკვეთზე მართლზომიერი ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, არ ადასტურებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით სადავო აქტების ბათილობის მართლზომიერებას. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ, რომელიც თავს მიიჩნევს სადავო ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელად (მოსარგებლედ), გასაჩივრებულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლებითაც მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლება აღიარებული იქნა, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე, შესაბამისად, განსახილველი დავის ფარგლებში შეფასებას საჭიროებს მესამე პირების მიერ ნაკვეთების თვითნებურად დაკავების საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობა, ამასთანავე, სარჩელზე კანონიერი ინტერესის დადგენის მიზნით მნიშვნელოვანია შეფასდეს ნაკვეთზე მოსარჩელის მართლზომიერი ფლობის (სარგებლობის) საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების კანონისმიერი პირობები.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საერთო წესის მიხედვით უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია დეტერმინირებულია უფლებისწარმომქმნელი აქტით. ტექინვენტარიზაციის ბიუროში ჩანაწერის განხორციელება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ მოქმედებას, რის გამოც მის მიმართ ვერ იქნება გამოყენებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან დაკავშირებული დებულებები. მოსარჩელის მოთხოვნა ემყარება მისი მამკვიდრებლის სახელზე შედგენილ ნაკვეთის საინვენტარიზაციო გეგმას. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე აქტი, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელის მამკვიდრებელს გამოეყო ნაკვეთი სარგებლობაში, ასეთი აქტი არც მესამე პირების მიმართ არის გამოცემული. ამდენად, როგორც ს. ბ-ის და მისი მამკვიდრებლის მიერ, ასევე საქმეში ჩაბმული მესამე პირების მიერ დაკავებული მინის ნაკვეთები წარმოადგენენ თვითნებურად მიტაცებულ მინას. ს. ბ-ის მამკვიდრებლის სახელზე შედგენილია საინვენტარიზაციო გეგმა-ნახაზი, ხოლო მესამე პირების სახელზე ტექინვენტარიზაციის ბიუროში რაიმე დოკუმენტი აღრიცხული არ არის. გეგმა-ნახაზი შედგენილია 1940 წელს, რაც არ გამორიცხავს მას შემდეგ თვითნებურად დაკავებული ადგილებისა და ნაკვეთების მდგომარეობის მნიშვნელოვნად შეცვლას. ს. ბ-ის მამკვიდრებლის ს.სუ.კ-ს სახელზე შედგენილი გეგმა-ნახაზი აღრიცხულია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელის მიმართ არ გამოცემულა აქტი მინის ნაკვეთის მის სახელზე დამაგრების შესახებ (აღნიშნულ მისამართზე ნაკვეთის დამაგრება მოხდა მაგ. ...ის ქ. №10-ში მცხოვრებ მოქ. ე. მ-ის განცხადების საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალი-

ტეტის კაბინეტის 28.03.1996წ. №0006.89.363 დადგენილებით, ...ოს რა-იონის გამგეობის 20.04.1994წ. №4.14.71 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ.ა-ის მოთხოვნა და დაკანონდა ...ის ქ. №14-ში მდებარე მ. პ-ის სახელზე რიცხული სახლთმფლობელობა). მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა უძრავი ნივთის აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ტექნიკური ვენტარიზაციის არქივში ნაკვეთი აღრიცხულია მოსარჩელის მამკვიდრებელზე. ტექნიკური ვენტარიზაციის ბიუროში აღრიცხვა, როგორც რეალაქტი, უნდა ემყარებოდეს კანონმდებლის მოთხოვნებს, საზღვრების შეცვლა კანონმდებლობის შესაბამისად გამოცემული, ნაკვეთის სარგებლობის უფლების წარმომქმნელ ან დამადასტურებელ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს უნდა ემყარებოდეს. მიწის კოდექსის 39-ე მუხლის თანახმად, მოქალაქეთა მიწათსარგებლობის უფლების შეწყვეტისათვის სავალდებულო იყო მიწის გამომყოფი ორგანოს გადაწყვეტილება, თუმცა აღნიშნული დებულება გასათვალისწინებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწათმფლობელობის უფლების წარმოქმნა ასევე ემყარებოდა შესაბამისი ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართლზომიერი მფლობელობის გამო ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარდა სახეზე უნდა იყოს თვით მფლობელობა (სარგებლობა). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ს.ს.უ.კ-ს სახელზე შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღი-რიცხა მიწის ნაკვეთი, ნაკვეთი ასევე თვითნებურად იქნა დაკავებული შემდგომში სხვა პირების მიერ, ამდენად, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე პირის სახელზე აღრიცხული ნაკვეთი დაკავებული იქნა მესამე პირების, მათი მამკვიდრებლების მიერ, რომლებიც ოჯახებით დასახლდნენ ამ მისამართზე. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხოლოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამ აქცია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე აღრიცხული პირი – მართლზომიერ მფლობელე-ბად, თუმცა ასეთი სტატუსი მას მხოლოდ ნაკვეთის ფლობის შემთხვე-ვაში მიენიჭება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამარ-თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე განმცხადებლის მიერ მინის ნაკვეთის დაუფლებისა და დაუფლებიდან აღიარების მოთხოვნამდე უწყვეტად ფლობის ფაქტის მნიშვნელობაზე, თუმცა სათანადო შეფასება არ მიეცა მოსარჩელისა და მესამე პირების მიერ სადავო ნაკვეთის ფაქტობრივ ფლობასთან დაკავშირებულ გარემოებებს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის თავდაპირველი რედაქცია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ მინაზე არ მიუთითებდა, როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ მინაზე (მე-2 მუხ.), თუმცა მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი ადგენდა, რომ კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრებოდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“. საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით (ძალადაკარგულია 2016 წლის 31 ივლისიდან საქართველოს პრეზიდენტის 04.08.2016წ. №191 ბრძანებულებით) დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „გ“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების თავდაპირველი რედაქციით ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) განიხილებოდა მინის მართლზომიერი მფლობელობის, მინით სარგებლობის და მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად. თავის მხრივ ცნობა-დახასიათება განიმარტებოდა, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც ასახავდა უძრავი ნივთის თაობაზე მასთან დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებს (2.1 მუხ. „ვ“ ქვ.პ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 05.12.2008წ. კანონით შეტანილი ცვლილების შედეგად მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით და მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მინა ასევე განიმარტა, როგორც ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მინა, ხოლო 11.12.2019წ. №5501-ს კანონის საფუძველზე 2020 წლის პირველი იანვრიდან ეს ვადა განისაზ-

ღვრა 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე პერიოდით (ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროები ლიკვიდირებული იქნა „სსიპ ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურების ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 28.09.2004წ. №416 ბრძანებულებით, ამოქმედდა 04.10.2004წ.). ცხადია, რომ მართლზომიერი მფლობელობის დეფინიცია, გარდა მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა, თავისთავად იმთავითვე გულისხმობდა ნივთის მფლობელობასაც. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, დაინტერესებული პირის დეფინიციის მიხედვით, ხოლო დაინტერესებული პირი თავის მხრივ არის ისეთი პირი, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთი („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვ.პ.), ფლობა და დაკავება გულისხმობს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

ამდენად, იმისათვის, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული მიწა განხილული იქნას მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწად, უნდა დადგინდეს დაინტერესებული პირის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რასაც კანონმდებელმა ჯერ დაუკავშირა 1994 წლამდე პერიოდს, ხოლო შემდეგში ეს პერიოდი გაიზარდა 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე. უკვე აღინიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. მიღებულმა კანონმა გაითვალისწინა საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, სარგებლობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე. მართალია, კანონმდებელმა მოახდინა მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული მიწის და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ტერმინთა დიფერენცირება, თუმცა მათ საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს ფლობის ფაქტი წარმოადგენს. სამართლებრივი საფუძვლის მიხედვით ერთმანეთისგან გაიმიჯნა არამართლზომიერი და მართლზომიერი მფლობელობა, ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს (სუსგ 04.11.2009წ. საქმე №ბს-814-778(კ-09)). მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერად მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარე-

შე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. მართლზომიერი მფლობელობისთვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას/სარგებლობას (სუსგ 31.01.2013წ. საქმე №ბს-22-22(კ-12), 08.05.2014წ. საქმე №ბს-640-615(კ-13)). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ არც მოსარჩელე და არც მისი მამკვიდრებელი სადავო ნაკვეთს არ ფლობდნენ. მოცემულ შემთხვევაში ნაკვეთის მესამე პირების მიერ მფლობელობა გამორიცხავს მოსარჩელის მფლობელობას, ამდენად, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება ნაკვეთებზე მხოლოდ მესამე პირების მფლობელობა/სარგებლობა, ასეთ შემთხვევაში ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი – მართლზომიერი მფლობელობა არ უპირისპირდება საკუთრების უფლების წარმოშობის მეორე საფუძველს – ნაკვეთის თვითნებურ დაკავებას, სახეზე არ არის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პირობების კონკურენცია. სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დეფინიცია (კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი) ნიშნავს პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობების და პროცედურების შესაბამისად საკუთრებაში გადაცემას. მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) საფუძველზე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ასაღიარებლად საკმარისია არა მხოლოდ ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში უფლების აღირცხვის ფაქტი, არამედ კუმულატიურად სახეზე უნდა იყოს ასევე მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობა. კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში მიწის თვითნებური დაკავების ფაქტის არსებობაზე, როგორც მართლზომიერი მფლობელობის წესით ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების სავალდებულო პირობაზე მითითება, თავისთავად მოითხოვს ნაკვეთის ფლობის ფაქტის არსებობას, ხსენებული მომდინარეობს ტერმინ „დაკავების“ ეტიმოლოგიური მნიშვნელობიდან. აღნიშნული თავის მხრივ გულისხმობს ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი ბატონობის ფაქტის დადასტურების საჭიროებას. ფლობის ფაქტის დადასტურების საჭიროებას შეიცავს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. კანონის 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტი და საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „დ“ ქვე-

პუნქტი, რომელთა თანახმად, „მართლზომიერი მფლობელი (მოსარგებლე)“ განმარტებულია, როგორც ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა და რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის ფაქტობრივად ფლობს ნივთს. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიუთითებს მისი მამკვიდრებლის სახელზე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცულ ინფორმაციაზე, კერძოდ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე უძრავ ნივთზე გაცემულ ცნობა-დახასიათებაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავი ნივთის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს. აღნიშნული გარემოება განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს მით უფრო მაშინ, როდესაც ცნობა-დახასიათებას უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ ერთვის და ნაკვეთი პირის სახელზე აღრიცხულია სამართლებრივი საფუძველის გარეშე, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი აქვს. შესაბამისად, მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ ნაკვეთის მოსარჩელის სახელზე ტექტიურაში აღრიცხვის გამო არ დაიშვებოდა მესამე პირების სახელზე კომისიის მიერ სადავო აქტების მიღება არის დაუსაბუთებელი და არ ემყარება კანონმდებლის მოთხოვნებს. მესამე პირების მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონებით ს. ბ-ი, მისი ოჯახის წევრები, მისი წინაპარი – ანგარდაცვლილ ს.სუ.კ-ი არ სარგებლობდნენ და დღეის მდგომარეობითაც მოსარჩელის სარგებლობაში/მფლობელობაში არ იმყოფება მესამე პირებზე ანუ კვე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთები, მათზე განლაგებული საცხოვრებელი და დამხმარე შენობა/ნაგებობები. სადავო ნაკვეთებს ათწლეულების განმავლობაში ფლობენ და სარგებლობენ მესამე პირები (საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ვ. ჩ-ე და მ. ჯ-ე სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობენ 1978 წლიდან, ხოლო მ.ი-ე და ვ. ი-ე – 1957 წლიდან), მათი მამკვიდრებლები (მესამე პირების (სას.კ-ის 16.2 მუხ.) სტატუსით მყოფი ლ. ი-ე (ვ. ი-ს უფლებამონაცვლე), მ. ი-ე (მ.ი-ის უფლებამონაცვლე)), სადავო ნაკვეთები ღობითაა შემოსაზღვრული მომიჯნავე ნაკვეთებისაგან. მესამე პირების მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი არის განგრძობადი და უწყვეტი ხასიათის. საცხოვრებელი სახლების აშენების შემდეგ სახელმწიფო უწყებების მიერ დაშვებულ იქნა მათი ამ მისამართზე იმგვარად ცხოვრება როგორც საკუთრებაში (საქმის მასალებით არ დასტურდება საცხოვრებელი სახლების კომუნალურ ფონდში ჩარიცხვა, დასტურდება მესამე პირების აღნიშნულ მისამართზე ჩანერა, კომუნალური გადასახადების გადახდა). სახეზეა მესამე

პირების მყარი კავშირი სადავო უძრავ ქონებასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღების მიზანიც სწორედ ის არის, რომ ამგვარ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდი იქნეს ათვისებული და მიწის ნაკვეთის ფაქტიური მფლობელი გაუთანაბრდეს უფლებებში მესაკუთრეს.

ვინაიდან არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ ნაკვეთის მფლობელობა/სარგებლობა, სახეზე არ არის მესამე პირების მიერ დაკავებული უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელობა, შესაბამისად, არ არსებობს მესამე პირების მიერ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოება – ნაკვეთებზე სხვა პირის საკუთრების უფლება ან მართლზომიერი მფლობელობა, საკუთრების უფლების აღიარების პერიოდისათვის სახელმწიფო საკუთრებიდან სადავო ნაკვეთის გამოსვლა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. ტექნიკენტარიზაციის ბიუროში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე პირის სახელზე ისეთი ნაკვეთის აღრიცხვა, რომელსაც ეს პირი ფაქტობრივად ათწელსულების განმავლობაში არ ფლობდა, არ წარმოადგენს რეალიზებად უფლებას. ამდენად, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მოსაზრება, რომ ჯერ კიდევ რეალიზებადი უფლების არსებობა დაუშვებელს ხდის საკუთრების უფლების აღიარების წესით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის გადაცემას, არ ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და არ ადასტურებს სადავო აქტების უკანონობას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება იმასთან დაკავშირებით, რომ უძრავი ქონება იმყოფება ვ. ი. ს. მ. ი-ის, მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის მფლობელობაში/სარგებლობაში, ხოლო ს. ბ. ი, მისი ოჯახის წევრები, მისი წინაპარი – ანგარდაცვლილი ს. სუ. კ-ი არ სარგებლობდნენ და დღესაც არ არის მათ მფლობელობაში/სარგებლობაში, ემყარება კანონიერ ძალაში მყოფ სასამართლო გადაწყვეტილებებს (15.01.2007წ., 15.03.2010წ. და სხვ. გადაწყვეტილებები). სააპელაციო პალატა თავის გადაწყვეტილებაში (8.6 პ.) აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ უთითებს სასამართლოს შესაძლებლობაზე განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით, სსკ-ის მე-4 მუხლით დადგენილ შეჯობრებითობის პრინციპზე, მხარის უფლებაზე დამოუკიდებლად განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითე-

ბით გაამყაროს მოთხოვნის მართებულობა. სააპელაციო პალატის აღნიშნული მსჯელობა არანაირად არ უარყოფს პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას და არ ადასტურებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ მესამე პირებს არ გააჩნიათ საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერი საფუძველი. სადავო ნაკვეთით მესამე პირების მიერ მფლობელობა თავისთავად გამორიცხავს მოსარჩელის მფლობელობას, ვინაიდან საქმის მასალებით დასტურდება ნაკვეთზე მხოლოდ მესამე პირების მფლობელობა/სარგებლობა, ასეთ შემთხვევაში კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი – მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) არ უპირისპირდება საკუთრების უფლების აღიარების მეორე საფუძველს – ნაკვეთის თვითნებურ დაკავებას, სახეზე არ არის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პირობების კონკურენცია.

საქმის მასალებში დაცული საჯარო რეესტრის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მიერ 22.05.2007წ. მომზადებული საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. ნაკვეთზე უფლება აღრიცხულია 1940 წლიდან, ხოლო თანამოსარგელედ მითითებულია სუ.ს.კ-ი. 01.05.2009წ. სამკვიდრო მონუმბით, ს. ბ-ი არის სუ.ს.კ-ს მეორე რიგის მემკვიდრე, რომელმაც საკუთრებაში მიიღო ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე სამკვიდრო ქონება. სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადანყვეტილებით ისე მიიჩნია ს. ბ-ის უფლებები დარღვეულად, რომ ნაკვეთის ფაქტობრივ ფლობასთან დაკავშირებით სათანადო შეფასება არ მისცა კანონიერ ძალაში მყოფი გადანყვეტილებებით დადგენილ გარემოებებს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კანონიერ ძალაში მყოფი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 26.04.2010წ. გადანყვეტილებით ს. ბ-ის სარჩელი ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ (მესამე პირები ვ. ი-ე, ვ. ჩ-ე), კომისიის 06.11.2009წ. №166 ოქმის იმ ნაწილში ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლითაც ს. ბ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10ა-ში (ყოფილი ...ის ქ. №10) მდებარე მიწის ნაკვეთის (129კვ.მ.) დაკანონებაზე, საქალაქო სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა მოთხოვნილ ნაკვეთზე ს. ბ-ის მიერ თვითნებურად ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე. 01.05.2009წ. ს. ბ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და როგორც ს.სუ.კ-ს მემკვიდრემ მოითხოვა მართლზომიერ მფლობელო-

ბაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, კერძოდ, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის 18.05.2009წ. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ ცხრა შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდა ს. ბ-ის საკუთრების უფლება. ვ. ჩ-ემ, მ. ჯ-ემ, ს. ჩ-ემ, თ. ჩ-ემ, ვ. ი-ემ და გ. ო-ემ სარჩელით მიმართეს სასამართლოს მოპასუხე სარეგისტრაციო სამსახურის და მესამე პირის ს. ბ-ის მიმართ და მოითხოვეს ს. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 18.05.2019წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით, სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო სამსახურის 18.05.2009წ. გადაწყვეტილება და მოპასუხე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, გადაწყვეტილებით მოსარჩელებს უარი არ ეთქვათ რეგისტრაციაზე, საქალაქო სასამართლომ მარეგისტრირებელ ორგანოს დაავალა ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის მართლობიერ ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 175 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე, ასევე ვ. ი-ს მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ 107 კვ.მ. უძრავ ქონებაზე მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის თაობაზე მსჯელობა. 15.03.2010წ. გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლო დაეყრდნო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.01.2007წ. გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებას ვ. ჩ-ის, თ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და მ. ჯ-ის მიერ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების ფლობის შესახებ. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ვ. ი-ს და მ. ი-ის მთლიანი უძრავი ქონებით, მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და თ. ჩ-ის მთლიანი სახლის, დამხმარე ნაგებობების და ეზოს ფართის ნაწილებით ს. ბ-ს, მისი ოჯახის წევრებს და ანგარდაცვლილ ს.ს.კუ-ს არასოდეს არ უსარგებლიათ და დღეის მდგომარეობითაც არ არის მათ მფლობელობაში. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.2010წ. განჩინებით. სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის მფლობელობაშია ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც კაპიტალური ღობით გამოყოფილია დანარჩენი მესაკუთრეებისგან, რეგისტრირებული არიან ცალკე აბონენტად და იხდიან სხვადასხვა კომუნალურ გადასახადებს, რეგისტრირებული არი-

ან აღნიშნულ მისამართზე, ასევე სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ი-ე ...ის ქ. № 10-ში რეგისტრირებულია ცალკე აბონენტად და იხდის სხვადასხვა კომუნალურ გადასახადებს. სასამართლოს მიერ გაზიარებული არ იქნა აპელანტის ს. ბ-ის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ ს. ბ-ი უძრავი ქონების ერთადერთ მართლზომიერ მფლობელს წარმოადგენს. კანონიერ ძალაში მყოფი სააპელაციო სასამართლოს 29.10.2010წ. განჩინებით (საქმე №3ბ/1085-10) დადგინდა აგრეთვე, რომ ს. ბ-ის სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის (18.05.2009წ. №...) განხორციელებისას წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამება ტექნიკურში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაში ასახული უძრავი ნივთის კონფიგურაციასა და ადგილმდებარეობას. საჯარო რეესტრის 11.03.2011წ. გადაწყვეტილებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.10.2010წ. განჩინების საფუძველზე ს. ბ-ის საკუთრების უფლება გაუქმდა. 03.06.2011წ. საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადებით ს. ბ-ი მოითხოვდა მისი საკუთრების უფლების აღდგენას ქ. თბილისში, ...ის (...ის) ქ. № 10-ში მდებარე უძრავ ნივთზე. 19.07.2011წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის და ვ. ი-ს თანხმობისა და კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენის მოთხოვნით, ვინაიდან ამ პირებს დაუდგინდათ ფაქტობრივი ფლობა ს. ბ-ის მიერ მოთხოვნილი სარეგისტრაციო ობიექტის ფარგლებში. 23.08.2011წ. გადაწყვეტილებით, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები ს. ბ-ის მიერ ჯერ გასაჩივრდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ხოლო შემდგომ სასამართლო წესით, ს. ბ-მა ასევე მოითხოვა მისი საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის მოპასუხისთვის დავალდებულება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 23.12.2011წ. გადაწყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელი დარჩა ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ და ძალაშია შესული.

ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის მიერ მესამე პირების საკუთრების რეგისტრაცია არ მოხდა, არ ადასტურებს აღიარების კომისიის სადავო აქტების მართლწინააღმდეგობას, ვინაიდან საჯარო რეესტრი ახდენდა მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, მესამე პირებს არ გააჩნიათ მიწის ნაკვეთებზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, რამაც განაპირობა მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დაკავების გამო საკუთრების უფ-

ლების აღიარების მოთხოვნის დასმა აღიარების კომისიის წინაშე. კომისიის სადავო აქტებით ნაკვეთებს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საინვენტარიზაციო გეგმა არ წარმოადგენდა აღიარების კომისიის მიერ სადავო აქტების გამოცემის გამომრიცხავ გარემოებას, ვინაიდან კანონიერ ძალაში მყოფი გადანყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრში ნაკვეთზე ს.ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელსაც საფუძვლად ედო საინვენტარიზაციო გეგმა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საფუძველს არის მოკლებული სააპელაციო პალატის მოსაზრება უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობაზე და ხსენებულის გამო საკუთრების უფლების აღიარების წესით მოთხოვნილი ნაკვეთის სხვა პირზე გადაცემის დაუშვებლობაზე. სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია ს.ბ-ის უფლებები დარღვეულად, რომ ნაკვეთის ფაქტობრივ ფლობასთან დაკავშირებით სათანადო შეფასება არ მისცა კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებებით დადგენილ გარემოებებს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ვ. ჩ-ემ, თ. ჩ-ემ, ს. ჩ-ემ და მ. ჯ-ემ მიმართეს სასამართლოს მოპასუხის ს. ბ-ის მიმართ მოპასუხისთვის უძრავი ქონების დაკანონების აკრძალვისა და ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 25.01.2007წ. გადანყვეტილებით, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ჩ-ე, თ. ჩ-ე, ს. ჩ-ე და მ. ჯ-ე ფლობენ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთს და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს, რეგისტრირებული არიან ამ მისამართზე, იხდიან კომუნალურ გადასახადებს. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეთა და მოპასუხის მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის მესაკუთრეთა სახელმწიფო, ხოლო მოსარჩელებს არ წარმოუდგენიათ ნაკვეთზე მართლზომიერი ფლობის ან საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი მიღებული იქნა 11.07.2007წ., შესაბამისად, მითითებული გადანყვეტილების მიღების დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, შესაბამისად სასამართლოს ხსენებული აქტი არ ადასტურებს სადავო აქტებით მესამე პირებზე საკუთრების აღიარების შესახებ აქტების არამართლზომიერებას, ამასთანავე მნიშვნელოვანია ამავე გადანყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის მიერ ნაკვეთის ფლობის თაობაზე. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ს. ბ-ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ 18.05.2009წ. გადაწყვეტილება, ასევე დადგინდა გარემოებები მესამე პირების მიერ უძრავი ქონების ფლობასთან დაკავშირებით.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 14.02.2013წ. სხდომის ოქმით დაკმაყოფილდა მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 14-ში მდებარე 123 კვ.მ. ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ 19.03.2013წ. გაცა შესაბამისი საკუთრების უფლების მონმობა. კომისიის 28.03.2013წ. სხდომის ოქმის თანახმად, დაკმაყოფილდა ვ. ჩ-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 10-ში მდებარე 101 კვ.მ. ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და 15.04.2013წ. გაცა საკუთრების უფლების მონმობა. კომისიის 10.10.2013წ. სხდომის ოქმით, დაკმაყოფილდა მ. ი-ის განცხადება ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 10-ში მდებარე 71 კვ.მ. ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე და 31.10.2013წ. გაცა საკუთრების უფლების მონმობა. ზემოაღნიშნული საკუთრების უფლების მონმობების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მესამე პირთა საკუთრების უფლება.

მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო გადაწყვეტილების მატერიალური კანონიერი ძალა, რომელიც უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების საბოლოო ხასიათსა და სავალდებულობას არა მარტო კონკრეტული პროცესისათვის, არამედ მის ფარგლებს გარეთაც. მიუხედავად სამართალწარმოების სახისა, ქვეყნის სახელით სასამართლოს მიერ მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული, შესაბამისი იურიდიული შედეგის მატარებელია და იგი უნდა შეფასდეს საპროცესო წესების განუხრელი დაცვით. სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო გახადონ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი (სსკ-ის 266-ე მუხ.). სამართლებრივი უსაფრთხოების მიღწევა შესაძლებელია: ერთი მხრივ, ეფექტური მართლმსაჯულებით, რომლის საბოლოო მიზანი არის სწორი, ობიექტური და სამართლიანი გადაწყვეტილების მიღება საქმეზე; მეორე მხრივ, სასამართლოს ასეთი გადაწყვეტილებისადმი სანდოობით, რომელიც ვლინდება სადავო საკითხის საბოლოოდ გადაწყვეტაში და ამით სამართლებრივი სტაბილურობის

ხელშეწყობაში. სასამართლო, როგორც კონფლიქტის მოგვარების ინსტიტუტი, უტყუარობისა და სანდოობის პრეზუმფციით სარგებლობს, სასამართლო პროცესზე განხილული საკითხი კი საბოლოოდ გადაწყვეტილად და დადგენილად ითვლება კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 05.11.2013წ. გადაწყვეტილება საქმეზე „ისრაელის მოქალაქეები – თამაზ ჯანაშვილი, ნანა ჯანაშვილი და ირმა ჯანაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II – § 19, 25). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის უზენაესობის ერთ-ერთ მთავარ ასპექტს შეადგენს სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპი. აღნიშნულ პრინციპში პირველ რიგში მოიაზრება სამართლებრივი წესრიგის სიცხადე, მკაფიოობა და არაორაზროვნება, ასევე სასამართლოს აქტების მდგრადობა, სტაბილურობა, მუდმივობა. სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი გამოვლინებაა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების უცვლელობა და საბოლოო ხასიათი. აღნიშნული პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ სასამართლოს დავის დასრულების შედეგად მიღებული და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება იწვევს მინიმუმ შემდეგ შედეგებს: იგივე დავის განმეორებითი განხილვა დაუშვებელია (განსაკუთრებულობა), გადაწყვეტილების გასაჩივრება დაუშვებელია, ხოლო მისი გადასინჯვა შესაძლებელია მხოლოდ კანონით განსაზღვრული საფუძვლების არსებობისას (უეჭველობა), სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა აღსრულდეს (აღსრულება-დობა). კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ სასამართლო აქტი იძენს უდავო, უცილობელ ხასიათს. სსკ-ის 266-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში მყოფ სასამართლო გადაწყვეტილებას სავალდებულო ძალა აქვს სახელმწიფო ორგანოსა და პირისათვის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, ამასთანავე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილების დაძლევა არ ხდება ახალი სარჩელის შეტანით. პროცესუალური კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებას, საზედამხედველო წარმოების წესებს. სსკ-ის 265-ე მუხლის შესაბამისად კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების გაუქმება დაუშვებელია, გარდა კანონით დადგენილი გამოწვევებისა, რომელშიც ამავე კოდექსის მე-11 კარით გათვალისწინებული საქმის წარმოების განახლების საფუძვლები მოიაზრება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.

სააპელაციო პალატამ უარყო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფ გადაწყვეტილებებში (განჩინებებში) დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები იმასთან დაკავშირებით, რომ ვ. ი-ის, მ. ი-ის მთლიანი უძრავი ქონებით და მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის, ს. ჩ-ის და თ. ჩ-ის მთლიანი სახლის, დამხმარე

ნაგებობების და ეზოს ფართის ნაწილით ს. ბ-ის და მისი ოჯახის წევრებს და მის წინაპარს – ანგარდაცვლილი ს.სუ.კ-ს არასოდეს არ უსარგებლიათ და დღეის მდგომარეობით არ არის მათ მფლობელობაში/სარგებლობაში (8.7 პ.). სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილი ფაქტის უარყოფაზე მითითებით, აღნიშნული ფაქტის უარყოფის საფუძვლებს, მოტივებს სააპელაციო პალატა არ უთითებს. სააპელაციო პალატამ კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადაწყვეტილებების სანინააღმდეგო შედეგი დააყენა რაიმე არგუმენტაციის მოყვანის გარეშე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეში დაცული მასალებით, მათ შორის ზემოთ მითითებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით, დადგენილია, რომ ს. ბ-ი ან მისი მამკვიდრებელი ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 10-ში მდებარე უძრავი ნივთს სრულად არ ფლობდნენ. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია და არ დაუდგენია ფაქტობრივი გარემოება ს. ბ-ის მიერ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედების დროისათვის, ასევე დღეის მდგომარეობით ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ნაკვეთის ოდენობის შესახებ, შეფასება არ მიუცია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილი გარემოებებისთვის, სადავო უძრავ ნივთზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციისთვის. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ საინვენტარიზაციო გეგმაში 611 კვ.მ. ნაკვეთი შედგენილია ს.სუ.კ-ს სახელზე, როგორც ნაკვეთის თანამოსარგებლეზე, რაც ადასტურებს იმას, რომ აღნიშნულ მისამართზე არსებობენ სხვა თანამოსარგებლეებიც. მათი კონკრეტული ვინაობა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემებში მითითებული არ არის. ამდენად, არ დასტურდება 611 კვ.მ. ნაკვეთის მხოლოდ მოსარჩელის მამკვიდრებლის სახელზე რეგისტრაცია, ჩანაწერის თანახმად მოსარჩელის მამკვიდრებელი იყო არა ერთი, არამედ ერთ-ერთი თანამოსარგებლე.

საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებაზე შეტანილ სააპელაციო საჩივარში ს. ბ-ი აღნიშნავდა, რომ მისმა მამკვიდრებელმა ს.უს.კ-იმ 1956 წელს 20 კვ.მ. ფართი მიაქირავა ვ. და მ. ი-ებს, 1978 წლიდან ...ის (ყოფილი ...ის) ქ. № 14-ში დასახლდნენ ვ. ჩ-ე და მ. ჯ-ე, მათი მითითებით მათ ფართი შეიძინეს ე. მ-ისაგან, რომელსაც აღნიშნული ფართი შეძენილი ჰქონდა ვ. ბ-საგან. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 1923წ. სამოქალაქო კოდექსის 152-ე-153-ე მუხლების, ასევე 1964წ. სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 270-ე მუხლის თანახმად, ქონების ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი კისრულობდა დამქირავებ-

ლისათვის ქონების სასყიდლით გადაცემას დროებით სარგებლობაში, მოქალაქეთა შორის ერთ ნელზე მეტი ვადით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება წერილობით ფორმას მოითხოვდა. წერილობითი ფორმით ქირავნობის ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას ითვალისწინებდა ასევე 1983წ. საბინაო კოდექსის 142-ე მუხლი. საქმის მასალებში არ მოიპოვება მხარეთა შორის ასეთი ფორმით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება. ამასთან, სახლის ან სახლის ნაწილის გაქირავების უფლებამოსილება ენიჭებოდა მოქალაქეს, რომელსაც პირად საკუთრებაში ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი (142-ე მუხ.). მოცემულ შემთხვევაში ს.ბ-ის არ წარმოუდგენია მისი ან მისი მამკვიდრებლის ისეთი უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელიც მესამე პირების მფლობელობაში არსებულ საცხოვრებელ სახლ(ებ)ზე საკუთრების უფლებას დაადასტურებდა. ზოგადი წესის თანახმად, მფლობელობა ნივთზე წარმოიშობა ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით (სკ-ის 155.1 მუხ.). მფლობელობა ყოველთვის შეიძლება არ გამოიხატოს ნივთის ხელთპყრობაში. ნივთი შესაძლებელია იმყოფებოდეს პირდაპირ ან არაპირდაპირ მფლობელობაში (155.3 მუხ.). ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე გამქირავებელი დამქირავებელს გადასცემს ნივთს სარგებლობის უფლებით განსაზღვრული ვადით, ქირავნობის ხელშეკრულება ყოველთვის სასყიდლიანია, დამქირავებელი ვალდებულია გადაუხადოს დამქირავებელს ქირა დაქირავებული ნივთის სარგებლობისთვის (53¹ მუხ.). უძრავი ნივთის დამქირავებელი მიიჩნევა ნივთის პირდაპირ მფლობელად, ხოლო გამქირავებელი (მესაკუთრე) – არაპირდაპირ მფლობელად. როგორც წესი, გამქირავებლად მიიჩნევა შესაბამისი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი პირი. ასეთ პირად მოსარჩელის მიჩნევის შემთხვევაშიც, საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება მესამე პირების მიერ მოსარჩელისთვის ან/და მისი მამკვიდრებლისთვის ქირის გადახდის, მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობის არსებობის ფაქტი.

ს. ბ-ის მიერ უძრავი ქონების ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. ნაკვეთის სრულად ფლობის ფაქტს არ ადასტურებს ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 29.07.2020წ. განჩინებაში (საქმე №ბზ-282(2კ-20)) მითითება იმ გარემოებაზე, რომ ს. ბ-ი დღესაც ცხოვრობს და სარგებლობს ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებით. მითითებულ საქმეზე დავის საგანს შეადგენდა მომიჯნავე ნაკვეთზე არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ადმინისტრაციული აქტების კანონიერება და ს. ბ-ის იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენა, რაც არ გულისხმობდა ს. ბ-ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლების დადგენის საჭიროებას. მესამე პირების მიერ უძრავი ქონების ფლობის ფაქტს ასევე ადასტურებდა თავად ს.ბ-

ი სასამართლო პროცესზე (თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 15.03.2010წ. №3/1575-09 გადაწყვეტილება). საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის ან მისი მამაკვიდრებლის მიერ მესამე პირების მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლების აშენების ფაქტი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელის და მესამე პირების მიერ დაკავებული ნაკვეთები ღობით იყო გამიჯნული. მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის სახლთმფლობელობას (...ის ქ. №14) არ აქვს საერთო საზღვარი ს. ბ-ის მფლობელობაში არსებულ ნაკვეთთან (...ის ქ. №10ა), ამასთანავე მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის საცხოვრებელი სახლი და ეზო გამიჯნულია მასთან მოსაზღვრე ყველა მეზობლისგან. მართლია, საკადასტრო საზღვარი დგინდება შესაბამის კოორდინატთა სისტემაში განხორციელებული აგეგმვის საფუძველზე და არა ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის ან ღობის გათვალისწინებით, თუმცა შეფასება არ მისცემია ათწლეულების განმავლობაში ნაკვეთების გამმიჯნავი ფაქტობრივი მყარი ღობის მდებარეობას, არსებული ფაქტობრივი მფლობელობის ფარგლებს. ის გარემოება, რომ ს. ბ-ი ფლობს და სარგებლობს ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. ნაკვეთის ნაწილით, არ არის სადავო, ასევე ს. ბ-ის მიერ მითითებული ქონების ნაწილის ფლობა და სარგებლობა შედავებული არ არის წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრებით. სახალხო დამცველის რეკომენდაციაში ყურადღება გამახვილებულია მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობაზე, აღნიშნულია, რომ მოსარჩელის და მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის ნაკვეთებს შორის მდებარეობს ...ის ქ. №12-14ა-ში მდებარე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სახლთმფლობელობა, მიწის ნაკვეთის სწორად განსაზღვრის შემთხვევაში ...ის ქ. №14-ში მდებარე უძრავ ნივთს ვერ დაუფიქსირებოდა ზედდება №10ა-ში მდებარე უძრავ ნივთთან. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის სახლთმფლობელობის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული აქტები. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სასამართლოს მიერ სრულად იქნა შესწავლილი საქმეში დაცული მტკიცებულებები, თუმცა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეიცავს იმ კონკრეტული მტკიცებულებების გაზიარების ან უარყოფის საკმარის დასაბუთებას, რაც გახდა სარჩელის დაკმაყოფილებისა და სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს სახალხო დამცველის 16.08.2017წ. რეკომენდაციაზე, რომლითაც აღიარების კომისიას მიეცა რეკომენდაცია ბათილად ეცნო მესამე პირების მიმართ მიღებული გადაწყვეტილებები საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და საკუთრების უფლებების მონმობები, ასევე საქმის გარემოებების სრულყო-

ფილად გამოკვლევის შედეგად მიეღო ახალი გადაწყვეტილება. რეკომენდაციის გაცემის დროს მოქმედი „სახალხო დამცველის შესახებ“ ორგანული კანონის 21-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებდა სახალხო დამცველის უფლებამოსილებას ადამიანის დარღვეული უფლებებისა და თავისუფლებების აღსადგენად რეკომენდაცია გაეგზავნა იმ სახელმწიფო ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისთვის, საჯარო დაწესებულებებისა და თანამდებობის პირებისთვის, რომელთა მოქმედებამაც გამოიწვია სახელმწიფოს მიერ გარანტირებული ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევა. მოცემულ შემთხვევაში მითითებული რეკომენდაცია გაეგზავნა შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს. სახალხო დამცველის რეკომენდაციის ადრესატი ვალდებული იყო 20 დღის ვადაში განეხილა და წერილობით ეცნობებინა საქართველოს სახალხო დამცველისთვის განხილვის შედეგები (24-ე მუხ.). ალიარების კომისიის 18.04.2018წ. წერილით სახალხო დამცველს ეცნობა, რომ ალიარების კომისია მიზანშეუწონლად მიიჩნევს რეკომენდაციაში მითითებული საკითხის განხილვას სასამართლოში სამართალწარმოების დასრულებამდე. ამდენად, ალიარების კომისიას სახალხო დამცველის რეკომენდაცია არ განუხილავს. მართალია, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სახალხო დამცველის რეკომენდაციაზე და მასში ასახულ საქმის გარემოებების გამოკვლევის საჭიროებაზე, თუმცა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სააპელაციო სასამართლოს არ შეუფასებია საქმეზე გადაწყვეტილების მისაღებად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სასამართლოს მიერ ზოგადი მითითება საქმეში არსებული მოცულობითი მასალის შესწავლაზე და სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების ციტირება არ ადასტურებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას.

ზემოთ უკვე აღნიშნული მოსაზრებიდან გამომდინარე საფუძველსაა მოკლებული სახალხო დამცველის რეკომენდაციაში მითითება იმაზე, რომ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ს.ბ-ის მამკვიდრებლის სახელზე აღრიცხული 611 კვ.მ. არის ის ფართი, რომელიც მის მართლზომიერ მფლობელობაში იმყოფებოდა. სახალხო დამცველის რეკომენდაციაში ყურადღება არის გამახვილებული აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით ს.ბ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ბათილად იქნა ცნობილი სადავო საკითხის გადაუწვევტლად, რის გამოც ზემოაღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილება, რეკომენდაციის თანახმად, ავტომატურად არ გამორიცხავს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ს. ბ-ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზო-

მიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის ფაქტობრივ მფლობელობას (სარგებლობას). საქმეში დაცული მასალები არ იძლევა იმის მტკიცების საფუძველს, რომ მოსარჩელე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე და კომისიის მიერ სადავო აქტების მიღებამდე ახდენდა მიწის ნაკვეთის მფლობელობას (სარგებლობას). ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 23.12.2011წ. გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ს.ბ-ის სარჩელი საჯარო რეესტრის იმ აქტების ბათილად ცნობის შესახებ, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების (19.07.2011წ.) და შეწყვეტის (23.08.2011წ.) შესახებ აქტების ბათილობისა და მისი საკუთრების უფლების აღდგენის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის საჯარო რეესტრისთვის დავალების შესახებ. საქმეში დაცული მასალების საწინააღმდეგო სახალხო დამცველის რეკომენდაციაში აღნიშნული მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ ...ის ქ. №10-ში მდებარე 611 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ს.სუ.კ-ს მიერ ფლობის ფაქტი დასტურდება და მესამე პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის სწორად განსაზღვრის შემთხვევაში არ მოხდებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად ...ის ქ. №10-ის ს. ბ-ის მამკვიდრებლის სახელზე აღრიცხული მიწის ნაკვეთის გადაფარვა. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.12.2016წ. ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, საკვლევ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები და მისი ნაკვეთი თავისი მახასიათებლებით ძირითადად ედრება საინვენტარიზაციო გეგმაზე ასახულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც აღრიცხული იყო ს.სუ.კ-ს სახელზე, გარდა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე მცირე ნაწილისა (10 კვ.მ.).

საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის უნდა დადასტურდეს ფაქტი იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით დაინტერესებული პირი უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე დაეუფლა და მას დაუფლებიდან აღიარების მოთხოვნამდე უწყვეტად ფლობდა (კანონის მე-2 მუხ. „ა“, „გ“ ქვ.პ.). სადავო აქტების გამოცემის პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-

კუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად განიხილებოდა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. მსგავს დანაწესს შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 2.1 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი. საქმის მასალებში დაცულია 1963წ. მ. ი-ის სახელზე გაცემული დაზღვევის მონმობა ...ის ქ. №10-ში მდებარე ქონებაზე, 1969წ. და 1975წ. სანიტარული დასუფთავების კანტორასა და მ. ი-ის შორის დადებული ხელშეკრულებები, მ. ი-ის სახელზე გაცემული 1992წ., 1993წ. და 1994წ. სააბონენტო ტელეფონის გადახდის ქვითრები, 1984-1991წ.წ. და 1993-1994წ. გაზის საფასურის გადახდის ქვითრები, 1973წ., 1974წ., 1976წ., 1979წ., 1986წ. შეტყობინებები დასუფთავებასთან დაკავშირებით, ასევე მონმე მ. ბ-ის 11.07.2008წ. ნოტარიულად დამონმებული განცხადების თანახმად მ. ი-ე 1957 წლიდან ცხოვრობს ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში (მეოთხე ეზოში), სადაც 140კვ.მ. ნაკვეთზე ააშენა ორ სართულიანი შენობა-ნაგებობა, მ. ი-ის მიერ 1957 წლიდან ...ის ქ. №10-ში უძრავი ქონების ფლობისა და მის მიერ შენობა-ნაგებობის აგების ფაქტს ადასტურებენ მეზობლები ნოტარიულად დამონმებული განცხადებებით. სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ შეუფასებია აღნიშნული დოკუმენტების მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტებად განიხილვის შესაძლებლობა. სადავო აქტების გამოცემის პერიოდში და ამჟამად მოქმედი კანონმდებლობა მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად, სხვა დოკუმენტებთან ერთად, განიხილავს აბონენტად აყვანის დოკუმენტსა და გადახდის ქვითრებს. საქმის მასალებში დაცულია არა ერთი დოკუმენტი, რომელიც მიუთითებს ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე უძრავ ნივთზე მ. ი-ის აბონენტად რეგისტრაციასა და კომუნალური მომსახურებისთვის მის მიერ გადახდილ სხვადასხვა სახის ქვითრებზე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული მტკიცებულებების შეფასების გარეშე მიიჩნია, რომ მესამე პირებს არ გააჩნდათ საკუთრების უფლების აღიარების კანონისმიერი საფუძვლები, რის გამო სააპელაციო სასამართლოს მითითებული დასკვნა დაუსაბუთებელია და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

02.02.2009წ. სარჩელით მ. ი-ემ მოითხოვა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს თანამშრომლების მიერ განხორციელებული მოქმედებების არამართლობიერად ცნობა, რომლის მიხედვით 1940 წლიდან

ს.სუ.კ-ს სახელზე უკანონოდ იქნა აღრიცხული 611 კვ.მ. ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა/ნაგებობები, მოსარჩელე ითხოვდა აგრეთვე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში არსებული ჩანაწერების არაღიარებას და ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 17.02.2009წ. განჩინებით (საქმე №3/229-09) შეწყდა საქმის წარმოება მ. ი-ის სახელზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის და ს. ბ-ის მიმართ ჩანაწერისა და მოქმედებების არამართლზომიერად აღიარების, ასევე მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ აღიარებითი სარჩელი არ შეიძლება აღიძრას, თუ მოსარჩელეს შეუძლია აღძრას სარჩელი კოდექსის 22-ე-24-ე მუხლების საფუძველზე. სზაკ-ის მე-60 მუხლზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ დაუშვებელია სასარჩელო მოთხოვნა მოქმედებათა არამართლზომიერად აღიარების ნაწილში. ამდენად, 17.02.2009წ. განჩინებით სასამართლოს მიერ არსებითად არ იქნა განხილული მ. ი-ის სარჩელი. რაც შეეხება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 16.03.2010წ. გადაწყვეტილებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მ. ი-ის სარჩელი სარეგისტრაციო სამსახურის 18.05.2009წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნაზე, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქალაქო სასამართლო დაეყრდნო მხოლოდ მართლზომიერი მფლობელობის იმ განმარტებას, რომელიც არსებობდა გადაწყვეტილების გამოტანის პერიოდში, კერძოდ, სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოშობილად ითვლებოდა ასეთი უფლების კანონის მიღებამდე წარმოშობის შემთხვევაში, აგრეთვე უკეთეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში 1994 წლამდე პირზე აღრიცხული იყო თვითნებურად დაკავებული მიწა. საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.2007წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად, ნორმაში მითითებულ დოკუმენტებთან ერთად, მიჩნეული იყო ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). სწორედ აღნიშნულ ნორმებზე მითითებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით მ. ი-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. რაც შეეხება განსახილველ დავას, ის ეხება ობიექტზე საკუთრების უფლების აღიარებას არა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძველით, არამედ თვით-

ნებურად დაკავების საფუძვლით, მ. ი-ის სახელზე ნაკვეთზე საკუთრების უფლება კომისიის სადავო აქტით აღიარებული იქნა ნაკვეთის თვითნებური დაკავებისა და არა მართლზომიერი ფლობის გამო. საკასაციო პალატა კვლავ ამაზვილებს ყურადღებას იმაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 15.03.2010წ. გადანყვეტილებით ს. ბ-ის საკუთრების უფლების შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურის 18.05.2009წ. №... გადანყვეტილება ბათილად იქნა ცნობილი სრულად სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე, შემდგომში ს. ბ-ის მოთხოვნა საჯარო რეესტრში მის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ არც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ და არც სასამართლოს მიერ არ დაკმაყოფილდა, აქტები უცვლელად დარჩა კანონიერ ძალაში მყოფი გადანყვეტილებებით.

საქმეში დაცულ 11.10.2005წ. ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებაში ვ. ი-ე მიუთითებს, რომ 1955წ. შეიძინა ს.სუ.კ-სგან ნაკვეთი, რომელზეც ააშენა საცხოვრებელი სახლი და გამიჯნა ს. კ-ის საკუთრებისგან. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს რევოლუციური კომიტეტის 06.04.1921წ. დეკრეტით „მინის შესახებ“ მინა გამოცხადდა საყოველთაო-სახალხო სიმდიდრედ და უსასყიდლოდ გადაეცა მშრომელებს სარგებლობისთვის, აიკრძალა მინის ყიდვა-გაყიდვა, ასევე იჯარით გადაცემა. 1971წ. მიღებული იქნა სსრ მინის კოდექსი, რომელმაც მინა განსაკუთრებულ სახელმწიფო საკუთრებად გამოაცხადა და მისი გაცემა დაუშვა მხოლოდ სარგებლობისთვის (მე-4 მუხ.). მსგავს დანაწესს ითვალისწინებდა 1964წ. სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 93-ე მუხლი. ამდენად, ვ. ი-ს მიერ მითითებულ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით მინის გასხვისება არ იყო დაშვებული, მინა წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას. ზემოაღნიშნულთან ერთად მხედველობაშია მისაღები, რომ მინის თვითნებურად დაკავების მიზნებისთვის ერთ-ერთ აუცილებელ პირობას წარმოადგენს პირის მიერ სახელმწიფო საკუთრების მინის ნაკვეთის დაუფლება („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხ., „გ“ ქვ.პ.). მიუხედავად იმისა, რომ ვ. ი-ე მიუთითებს ნაკვეთის შეძენის ფაქტზე, აღნიშნული არ გამორიცხავს მის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. საქმეში დაცულია აგრეთვე 25.05.2005წ. განცხადება, რომლითაც მეზობლები ადასტურებენ ვ. ი-ს მიერ 1957 წლიდან ...ის ქ. №10ა-ში მდებარე უძრავი ნივთის ფლობის ფაქტს, ამასთანავე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.10.2010წ. განჩინებით პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ვ. ი-ე ...ის ქ. №10-ში რეგისტრირებულია ცალკე აბონენტად, იხდის სხვადასხვა კომუნალურ გადასახადებს, ასევე

გაზიარებული არ იქნა აპელანტის ს. ბ-ის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ ს. ბ-ი უძრავი ქონების ერთადერთ მფლობელს წარმოადგენს. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ამ მტკიცებულებებისთვის შეფასება არ მიუცია. სააპელაციო სასამართლომ სადავო საკითხი ისე გადაწყვიტა, რომ არ შეუფასებია მითითებული დოკუმენტები, ვ. ი-ს მიერ სადავო ნაკვეთის ფლობასთან დაკავშირებული გარემოებები, რაც წარმოადგენს ერთ-ერთ აუცილებელ წინაპირობას ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ასალიარებლად.

ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ წარმოდგენილ მასალებში დაცულია მოწმეთა ნოტარიულად დამონმებული განცხადებები მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის მიერ ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 14-ში 1978 წლიდან უძრავი ქონების ფლობის თაობაზე, ამასთან, სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს საინფორმაციო-სამისამართო ბიუროს 19.05.2008წ. და 10.08.2009 ცნობების თანახმად, ვ. ჩ-ე 1987 წლიდან ჩაწერილია ...ის ქ. № 14ა-ში, ხოლო მ. ჯ-ე – 1978 წლიდან ...ის ქ. № 14-ში. იგივე ინფორმაცია ასახული საბინაო წიგნიდან ამონაწერში. ჩაწერის ინსტიტუტი, ამჟამად მოქმედი რეგისტრაციის ინსტიტუტისაგან განსხვავებით, ნიშნავდა საცხოვრებელი ადგილის არსებობას (სუსგ 18.07.2012წ. საქმე №ბს-257-254(კ-12)), იმდროინდელი კანონმდებლობის მიხედვით (სსრკ მინისტრთა საბჭოს 28.08.1974წ. №677 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება „სსრკ კავშირში საპასპორტო სისტემის შესახებ“, სსრკ მინისტრთა საბჭოს 28.08.1974წ. №678 დადგენილება „მოქალაქეთა ჩაწერის ზოგიერთი წესის შესახებ“) ბინაში ჩაწერა წარმოადგენდა სახლის ფლობის, სარგებლობის დამადასტურებელ საბუთს. ...ის წერილის თანახმად, მ. ჯ-ე ...ის ქ. № 14-ში ბუნებრივი აირის აბონენტად აღრიცხულია 1983 წლიდან, 1992-1993წ. მ. ჯ-ის სახელზე გაცემულია გაზის გადახდის ქვითრები ...ის ქ. № 14-ის მითითებით, ასევე ვ. ჩ-ის სახელზე გაცემულია გაზის ქვითრები 1999-2002 წლებში, ამასთანავე, 1992-1994წ., 2005წ., 2007წ. მ. ჯ-ის სახელზე გაცემულია ელ.ენერგიის გადახდის ქვითრები მისამართის ...ის ქ. № 14-ის მითითებით და შპს „...ის“ მიერ გაცემულია ქვითრები 1997-2004 წლებში. იგივე მისამართია მითითებული სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაშიც, კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 15.03.2010წ. გადაწყვეტილებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ. ჯ-ე და ვ. ჩ-ე ოჯახთან ერთად რეგისტრირებული არიან და მათ მფლობელობაშია ქ. თბილისში, ...ის ქ. № 14ა-ში მდებარე უძრავი ქონება, რომელიც კაპიტალური ღირებულებით გამოყოფილია დანარჩენი მესაკუთრეებისგან, რეგისტრირებული არიან ცალკე აბონენტად და იხდიან სხვადასხვა კომუნალურ გადასახადებს. საკაცაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.12.2016წ. ექ-

სპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმად, მ. ჯ-ის, ვ. ჩ-ის, ვ. ი-ს და მ. ი-ის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები განთავსებულია იმ საინვესტიციო გეგმაზე, რომელიც აღრიცხული იყო ს.სუ.კ-ს სახელზე, გარდა მ. ჯ-ის და ვ. ჩ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის ჩრდილოეთით მდებარე მცირე ნაწილისა (10კვ.მ.). აღნიშნულის მიუხედავად ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის მიმართ მიღებული სადავო აქტების ბათილად ცნობა მოსარჩელემ მოითხოვა სრულად და არა გადაფარვის ნაწილში. საქმეში დაცული 22.05.2007წ. საინვესტიციო გეგმა (თანამოსარგებლედ ს.სუ.კ-ს მითითებით) გაცემულია ქ. თბილისში, ...ის ქ. №10-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, ხოლო მ. ჯ-ესა და ვ. ჩ-ეს საკუთრების უფლება უღიარდათ უძრავ ნივთზე მისამართით ქ. თბილისი, ...ის (ყოფ. ...ის) ქ. №14. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქმის მასალებში დაცული 21.12.2016წ. ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება მ. ჯ-ისა და ვ. ჩ-ის სახელზე აღიარებული მიწის ნაკვეთის (გარდა 10კვ.მ. ფართისა) და 22.05.2007წ. საინვესტიციო გეგმაზე (მის ნაწილზე) ასახული მიწის ნაკვეთის იგივეობა, შესაბამისად, მისამართის (ქუჩის) ნუმერაციის სხვაობა არ წარმოადგენს აღიარებული ნაკვეთის და მესამე პირების (ვ. ჩ-ე, მ. ჯ-ე) მიერ დაკავებული ნაკვეთის იგივეობის გამომრიცხავ გარემოებას.

სადავო აქტები თავისი ბუნებით აღმჭურველ აქტებს წარმოადგენენ. აღმჭურველი აქტებისათვის კანონმდებლობა ითვალისწინებს დაცვის განსაკუთრებულ გარანტიებს, სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, 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 და სხვა პირის უფლებებსა და ინტერესებს. სადავო აქტებით დადგენილი სამართლებრივი შედეგის მიმართ ადრესატების კანონიერი ნდობა ამ აქტების გასაჩივრების ვადის გასვლამდე მართალია არ არის მყარი, ხოლო სააპელაციო პალატის კანონიერ ძალაში მყოფი 19.04.2019წ. განჩინებით დადგინდა, რომ მოსარჩელეს სადავო აქტების გასაჩივრების ვადები არ აქვს გაცდენილი, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მესამე პირები და მათი მამკვიდრებლები ათწლეულების განმავლობაში ცხოვრობენ და სარგებლობენ უძრავი ქონებით, აშენებული აქვთ საცხოვრებელი სახლები, სახეზეა მესამე პირების გონივრული მოლოდინი სახლთმფლობელობის საკუთრებაში გაფორმების სამართლებრივი შესაძლებლობის მიმართ. ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიზნებისთვის „ქონება“ შეიძლება წარმოადგენდეს, როგორც „რეალურად არსებულ ქონებას“,

ასევე აქტივებს, მათ შორის ისეთი მოთხოვნის უფლებას, რომელთა მიმართებითაც განმცხადებელს შეუძლია ამტკიცოს, რომ უკიდურეს შემთხვევაში მას გააჩნია ქონებრივი უფლებების ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობის მიღების „კანონიერი მოლოდინი“ („ფონ მალცანი გერმანიის წინააღმდეგ“, 02.03.2005წ. §74; „კოპეცკი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, 28.09.2004წ. §35). იმისათვის, რომ „მოლოდინი“ იყოს „კანონიერი“, მას უნდა გააჩნდეს არა უბრალოდ იმედის სახე, არამედ უფრო კონკრეტული ხასიათი, რასაც საფუძველად სამართლის ნორმა ან სამართლებრივი აქტი უნდა ეფუძნებოდეს („კოპეცკი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, 28.09.2004წ. §49). მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირები ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი განცხადებებით მოითხოვდნენ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აღნიშნული მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს შეადგენდა 11.07.2007წ. კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“. განმცხადებლების მითითებით, ისინი ათეული წლებია ფლობენ სადავო ნაკვეთებს და ამ ნაკვეთებზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ასაღიარებელ მიწაზე სახელმწიფო საკუთრების არსებობა, შესაბამისად, სადავო ნაკვეთებზე სახელმწიფოს საკუთრებისა და განმცხადებლების მიერ ფლობის ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში, აღნიშნული წარმოშობდა მესამე პირების კანონიერ მოლოდინს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მიმართ. ასეთი კანონიერი მოლოდინის საფუძველი სწორედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონია, რომელმაც ამავე კანონით გათვალისწინებული პირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა დაუშვა. როგორც უკვე აღინიშნა, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა დაშვებულია იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს (სზაკ-ის 60¹ მუხ. მე-4 ნაწ.). ამასთან, აუცილებელია, რომ ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. საქმის მასალებით არ იკვეთება მოსარჩელის კანონიერი უფლების ან ინტერესის დარღვევა, სზაკ-ის მე-

60¹ მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებითად დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში კომისიის სხდომაზე ს.ბ.-ის მოწვევის შემთხვევაში არ დასტურდება კომისიის მიერ სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობა, შესაბამისად დაუსაბუთებელია სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული მონაცემებით საჯარო რეესტრმა 27.03.2018წ. და 28.03.2018წ. მიიღო გადაწყვეტილებები ე. ჩ.-ისა და მ. ჯ.-ის საკუთრებაში არსებული 123კვ.მ. ნაკვეთის ორ ნაკვეთად, კერძოდ, 68კვ.მ. და 55კვ.მ. ნაკვეთებად დაყოფის თაობაზე. 29.03.2018წ. მარეგისტრირებელი ორგანოს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით 68 კვ.მ. ნაკვეთის შემძენი გახდა ე. მ.-ი. კასატორების მ. ი.-ის და ლ. ი.-ის მოსაზრებით, დაირღვა მესამე პირის ე. მ.-ის უფლებები, ვინაიდან იგი მოწვეული არ ყოფილა განსახილველი საქმის განხილვისას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა განასხვავებს მარტივი და სავალდებულო მოწვევის მესამე პირებს. პროცესში მესამე პირად მოწვევა არ ატარებს ზოგად ხასიათს და მიმართულია არა მოსარჩელის ან მოპასუხის ინტერესების, არამედ უშუალოდ იმ პირის სამართლებრივი ინტერესების დაცვისაკენ, რომელიც მოწვეულია მესამე პირის სტატუსით, რათა მას მიეცეს შესაძლებლობა თავიდან აიცილოს ის არახელსაყრელი ზემოქმედება, რაც შესაძლოა დადგეს მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. სასკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს სასამართლოში მესამე პირების აუცილებელ, სავალდებულო მოწვევას. მოწვევა სავალდებულოა, თუ მოსაწვევი მესამე პირი სადავო სამართლებრივ ურთიერთობაში იმ ხარისხით არის ჩაბმული, რომ მასთან მიმართებაში მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი, ე.ი. სასამართლო გადაწყვეტილება იმავდროულად ზემოქმედებას ახდენს მესამე პირის უფლებაზე ან ინტერესზე. მესამე პირთა აუცილებელი, სავალდებულო ფორმით ადმინისტრაციულ პროცესში ჩაბმა შესაძლებელია განხორციელდეს სასამართლოს ინიციატივით, თავად დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე ან ერთ-ერთი მხარის ინიციატივით მოტივირებული განცხადების საფუძველზე. ადმინისტრაციულ პროცესში მესამე პირთა მარტივ და სავალდებულო ფორმით ჩაბმას შორის განსხვავებას მნიშვნელობა ენიჭება სწორედ მესამე პირთა საპროცესო უფლებაუნარიანობისა და ქმედუწარარიანობის მინიჭების თვალსაზრისით. ადმინისტრაციულ პროცესში მარტივი ფორმით ჩაბმული მესამე პირები უფრო შეზღუდული უფლებებით სარგებლობენ,

ვიდრე სავალდებულო ფორმით ჩაბმული მესამე პირები. კანონმდებელი ამ უკანასკნელთა საპროცესო უფლებებს მხარეთა ზოგად უფლებებს უთანაბრებს. ადმინისტრაციულ პროცესში მოსარჩელე, მოპასუხე, მესამე პირი გაერთიანებულია ერთი ტერმინით – მხარეები ადმინისტრაციულ პროცესში, სწორედ ეს თავისებურება ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ მხარეთა საპროცესო უფლებებით ადმინისტრაციულ პროცესში შეიძლება სარგებლობდეს როგორც მოსარჩელე და მოპასუხე, ასევე პროცესში აუცილებელი, სავალდებულო ფორმით ჩაბმული მესამე პირი (სუსგ 03.06.2021წ. საქმე №ბს-992(კს-20)). მესამე პირად ჩასაბმელი პირის სტატუსის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა. ადმინისტრაციულ პროცესში მესამე პირთა მარტივი ჩაბმის დროს გადამწყვეტია მესამე პირთა სამართლებრივი ინტერესი, ხოლო ადმინისტრაციულ პროცესში მესამე პირთა აუცილებელი, სავალდებულო ჩაბმის წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში სამართლებრივი ინტერესის გარდა ასევე მნიშვნელოვანია სასამართლოს გადანყვეტილებით მესამე პირთა უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრის შესაძლებლობა (სუსგ 09.06.2022წ. საქმე №ბს-1074(კს-21)). მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ შეადგენს ის ადმინისტრაციული აქტი (მარეგისტრირებული ორგანოს გადანყვეტილება), რომლითაც ე.მ-ი დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №14-ში მდებარე 68კვ.მ. ნაკვეთის მესაკუთრედ, დავის საგანს შეადგენს ვ. ჩ-ისა და მ. ჯ-ისთვის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადანყვეტილება და ამ გადანყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა, ასევე ვ. ჩ-ისა და მ. ჯ-ის მიმართ თვითნებურად დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთის აღიარების წინაპირობების დადგენა. როგორც აღინიშნა, სასკ-ის 16.2 მუხლი მესამე პირებად საქმეში ჩაბმის აუცილებლობას ადგენს იმ პირების მიმართ, რომლებიც არიან სადავო სამართალურთიერთობის მონაწილეები, რომელთან მიმართებაშიც მხოლოდ საერთო გადანყვეტილების გამოტანა არის შესაძლებელი, ანუ ასეთი პირები იმგვარად არიან დაკავშირებული სადავო სამართალურთიერთობასთან, რომ სასამართლოს მიერ ამ დავის გადანყვეტის შედეგად მიღებული გადანყვეტილება გავლენას მოახდენს კანონით დაცულ მათ უფლებებსა და ინტერესებზე, ამასთან, ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ რეალურ და კანონით დაცულ ინტერესს. სამართლებრივი ინტერესი სახეზეა, თუ მოსარჩელის ან მოპასუხის წინააღმდეგ გამოტანილ გადანყვეტილებას შეუძლია გააუმჯობესოს ან გააუარესოს მოსაწვევი მესამე პირის სამართლებრივი მდგომარეობა. მოცემულ შემთხვევაში ე.მ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტსა და საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სამოქალა-

ქო-სამართლებრივი გარიგება – ნასყიდობის ხელშეკრულება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მიზანია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება მანამდე ითვლება კანონიერად, ვიდრე რეგისტრაციის საფუძველი (სამოქალაქო-სამართლებრივი გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება და სხვ.) არ გაუქმდება, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორედ, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უტყუარობისა და სისრულობის პრეზუმფცია მოქმედებს იმ დრომდე, ვიდრე პრეზუმირებული ფაქტის უსწორობა არ დამტკიცდება. ეს მიიღწევა უფლების საფუძვლად არსებული გარიგების ბათილობით. უფლების ნამდვილობის გამომრიცხველი გარემოებების არსებობის ფაქტს ადგენს სასამართლო (სუსგ 30.01.2018წ. საქმე №ას-1542-1462-2017). სავალდებულო მესამე პირებად საქმის განხილვაში მოწვევა ხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც სასამართლო გადაწყვეტილება არა მხოლოდ ზემოქმედებას მოახდენს მათ სამართლებრივ ინტერესზე, არამედ სასამართლო გადაწყვეტილებით შესაძლოა განისაზღვროს მესამე პირთა უფლებები და მოვალეობები. ამ შემთხვევაში ე.მ-ის, როგორც შემძენის, კეთილსინდისიერება არ არის სადავო, ამასთანავე საქმეში დაცული მასალებით არ დგინდება მისი უფლების წარმომშობი დოკუმენტის (ნასყიდობის ხელშეკრულების), ასევე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გასაჩივრების ან გაუქმების ფაქტი. მესამე პირების ადმინისტრაციულ პროცესში მარტივი ფორმით ჩაბმა არის საქმის განხილველი სასამართლოს უფლება, ხოლო მესამე პირების აუცილებელი, სავალდებულო ჩაბმა არის ვალდებულება კონკრეტული გარემოებების არსებობისას. ამდენად, განსახილველი დავის საგნის გათვალისწინებით არ არსებობდა ე.მ-ის სავალდებულო წესით მოწვევის პროცესუალური წინაპირობები.

დაუსაბუთებელია კასატორების მითითება სასარჩელო მოთხოვნების ხანდაზმულობაზე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.05.2018წ. განჩინებით, ს.ბ-ის სარჩელზე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, ადმინისტრაციული საქმის წარმოება შეწყდა აქტის გასაჩივრებისთვის დადგენილი ერთთვიანი ვადის დაუკველობის გამო. აღნიშნული განჩინება გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 19.04.2019წ. განჩინებით და საქმე სარჩელის დასაშვებობის ეტაპიდან ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა კოლეგიას. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა მხარეთა მოსაზრება სახალხო დამცველის აპარატიდან გამოთხოვილი მასალებით ს. ბ-ის მიერ სარჩელის აღძვრამდე დიდი ხნით ადრე სადავო აქტების გაცნობის შესახებ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს აპარატის 13.01.2015წ. წერილის თანახმად, ს. ბ-ის წარმომადგენელს გაეგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.03.2013წ. №346 სხდომის ოქმის მე-10 საკითხთან დაკავშირებული ამონაწერი, 14.02.2013წ. №340 სხდომის ოქმის მე-2 საკითხთან დაკავშირებული ამონაწერი, 10.10.2013წ. №370 სხდომის ოქმის პირველ საკითხთან დაკავშირებული ამონაწერი. რაც შეეხება გასაჩივრებულ საკუთრების უფლების მოწმობებს, ს. ბ-ის წარმომადგენელს საკუთრების უფლების მოწმობები თანდართული დოკუმენტებით გაეგზავნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.12.2014წ. №... წერილით, აღნიშნული გზავნილის ჩაბარების თარიღის თაობაზე მტკიცებულება საქმეში დაცული არ არის. ამდენად, მიჩნეული იქნა, რომ სარჩელი აღძრულია სასკ-ის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადის დაცვით. სააპელაციო პალატის განჩინებით მხარეებს ასევე განემარტათ, რომ აღნიშნული განჩინება იყო საბოლოო და არ საჩივრდებოდა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კერძო საჩივრით გასაჩივრების ფარგლები არ არის შეუზღუდავი და მისი წარდგენა შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც გასაჩივრების ეს წესი კანონით პირდაპირ არის გათვალისწინებული. სსკ-ის 419.3 მუხლის თანახმად, ზემდგომი სასამართლოს განჩინება კერძო საჩივრის თაობაზე არ გასაჩივრდება. მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, კანონმდებელმა კერძო საჩივარზე ორსაფეხურიანი საქმის წარმოება დაადგინა, შესაბამისად, მისი განხილვა მთავრდება კერძო საჩივრით გასაჩივრებული განჩინების შემოწმებით ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში და ასეთ შემთხვევებში სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება. ამდენად, სასამართლომ ერთხელ უკვე იმსჯელა სასარჩელო მოთხოვნების ხანდაზმულობაზე გასაჩივრების დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევის საფუძველით, ხოლო კასატორებს რაიმე ახალ, განსხვავებულ გარემოებაზე ხანდაზმულობის საფუძველთან დაკავშირებით არ მიუთითებიათ, შესაბამისად, სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპის გათვალისწინებით სარჩელის ხანდაზმულობაზე მითითება დაუსაბუთებელია და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

მხარეები სარგებლობენ თანაბარი საპროცესო უფლებებით, მათ შორის მხარეთა საპროცესო უფლებათაგანია – მისცენ სასამართლოს ზეპირი და წერილობითი ახსნა-განმარტებანი (სსკ-ის 83-ე მუხ.). კასატორები მ. ი-ე და ლ. ი-ე მიუთითებენ იმაზე, რომ ვ. ჩ-ეს არ მიეცა მისი

პოზიციის სრულყოფილად წარდგენის შესაძლებლობა, თუმცა თავად ვ. ჩ-ე თავის საკასაციო საჩივარში არ მიუთითებს აღნიშნული საპროცესო უფლების გამოყენების შეზღუდვაზე. მ. ი-ე და ლ. ი-ე წარმოდგენილ საკასაციო საჩივრებში არ მიუთითებენ საპროცესო კანონმდებლობით მათთვის მინიჭებული უფლებების დარღვევაზე, შესაბამისად, მათ მიერ პროცესის მონაწილე სხვა პირის საპროცესო უფლებების დარღვევაზე მითითება უსაფუძვლოა, ვინაიდან აღნიშნული არ ზღუდავს მათ მიერ თავიანთი საპროცესო უფლებების გამოყენებასა და რეალიზებას. აღსანიშნავია ისიც, რომ საქმის მასალებში დაცულია ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის წერილობითი ახსნა-განმარტება, ამასთან, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 30.11.2022წ. სასამართლო სხდომის ოქმში ასახულია ვ. ჩ-ის ზეპირი ახსნა-განმარტება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გადანყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადანყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი). სსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად საკასაციო სასამართლო თავად მიიღებს გადანყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, მ. ი-ის, ლ. ი-ის, ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადანყვეტილება და სსკ-ის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადანყვეტილება ს.ბ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. სსკ-ის 53.3 მუხლის თანახმად, თუ საკასაციო სასამართლოს გამოაქვს ახალი გადანყვეტილება, იგი შესაბამისად ცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან (სსკ-ის 53.1 მუხ.). ხოლო სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ (55.2 მუხ.). სასამართლო ხარჯები მოიცავს სახელმწიფო ბაჟს (37.2 მუხ.). ამდენად, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ პირველ და სააპელაციო ინსტანციებში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში, ხოლო მოსარჩელეს მესამე პირების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანაქსნელთა მიერ საკასაციო

სასამართლოში საჩივრების განხილვისთვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ღ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, მ. ი-ის, ლ. ი-ის, ვ. ჩ-ის და მ. ჯ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 07.12.2022წ. გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ს. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ს. ბ-ის (პირადი №...) მ. მ-ის (პირადი №...) სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;

5. ს. ბ-ის (პირადი №...) ვ. ჩ-ის (პირადი №...) და მ. ჯ-ის (პირადი №...) სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელთა მიერ საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 (სამასი) ლარის ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
www.supremecourt.ge