

მინის ღაჟები

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

2025, №9

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

2025, №9

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

2025, №9

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

2025, №9

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

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

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

საქიჯელი

1. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე აქტის კანონიერება	4
კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	22
თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრების უფლების აღიარება	43; 60
სარეკრეაციო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	78
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე აქტის კანონიერება	90

2. მიწის რეგისტრაცია

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია	107
დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის წესი	130
მესამე პირთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერება	152

1. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე აქტის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-557(კ-22)

14 თებერვალი, 2024წ. ქ. თბილისი

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

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად
ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 25 დეკემბერს ლ. ლ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა
თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლე-
გიას, მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვით-
ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისი-
ის მიმართ. მოსარჩელემ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსე-
ბული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარე-
ბის კომისიის 2020 წლის 20 ოქტომბრის №2351 განკარგულების (სა-
კუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნო-
ბა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის და-
ვალება (ლ. ლ-ის სახელზე ქ. თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს
№...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 2582.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ) მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2021 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ. ლ-ის სარჩელი
არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემო-
ებაზე, რომ კომისიის 2015 წლის 9 ნოემბრის №461 საოქმო გადაწყვე-
ტილება და 2019 წლის 11 თებერვლის №222 განკარგულება დღესაც
ძალაშია და იგი მოსარჩელე მხარის მიერ სადავოდ არ გამხდარა. ყუ-
რადღება გაამახვილა სადავო – 2020 წლის 20 ოქტომბრის №2351 გან-
კარგულების იმ ჩანაწერზე, რომ წარმოების დაწყების საფუძველი გახ-

და იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რაზედაც კომისიას უკვე ჰქონდა ნამსჯელი და მიღებული იყო გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (2018 წლის 13 დეკემბრის №690 სხდომის საფუძველზე გამოცემული 2019 წლის 11 თებერვლის №222 განკარგულება). სასამართლოს მსჯელობით, ასეთ შემთხვევაში ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, კერძოდ, თუკი არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივ/სამართლებრივი გარემოება. საქმის განმხილველმა სასამართლომ შეაფასა მოსარჩელის მოთხოვნის არგუმენტად მითითებულ მოწმეთა ჩვენებების მტკიცებულებითი ხარისხი და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 11 აპრილის №2გ/4510-16 განჩინებაზე აპელირებით მიუთითა, რომ თითოეული მოწმე ინდივიდია განსხვავებული პიროვნული თვისებებით, მეხსიერებით, აღქმისა და გადმოცემის უნარით, ემოციურობით თუ ინტერესებით, რაც გავლენას ახდენს იმაზე, თუ როგორ იმასსოვრებს პირი ამა თუ იმ მოვლენას და როგორ გადმოსცემს მას. გასათვალისწინებლად მიიჩნია გარემო ფაქტორები და მოწმის პირადი ინტერესი განვითარებული მოვლენებისადმი. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე აპელირებით მიუთითა, რომ ლ. ლ-ის მიერ, 2020 წლის 20 მაისს განმეორებით იქნა წარდგენილი განცხადება ისე, რომ არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომლითაც შეცვლილი იქნებოდა 2019 წლის 11 თებერვლის №222 განკარგულების საფუძველად არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც გახდებოდა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე მხარემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ლ. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 ოქტომბრის №2351

განკარგულება ლ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, ასევე გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის გათვალისწინებით, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში ახალი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილებების მიღებისას დეტალურად და ზედმიწევნით, მათ შორის ადგილზე დათვალიერებით უნდა დაედგინა პირველი ადმინისტრაციული წარმოებისაგან განსხვავებით, რეალურად მდებარეობს თუ არა აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მაღალი ძაბვის ანძა, ასევე აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა თუ არა საკუთრების მომიჯნავედ და საკუთრებაში არსებული და აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი გამოყოფილია თუ არა კაპიტალური ღობით. ასევე, ახალი წარმოების ფარგლებში არ იქნა შესწავლილი შპს „A...“ 2016 წლის 24 აგვისტოს საექსპერტო დასკვნა, რომლითაც კვლევის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, დიდი ლილო, ... დასახლება ს/კ ...-ის მიმდებარედ 2582 კვ.მ მოქალაქე ლ. ლ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე, არსებული ღობისა და შენობის ელემენტების კონსტრუქციული მდგრადობა ხანდაზმულობის დადგენის თვალსაზრისით, ასევე არ იქნა შეფასებული მოწმეთა (ა. დ-ის, ლ. გ-ას და ზ. ლ-ის) თანხმობები. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განმეორებით წარდგენილ განცხადებაში მითითებული იყო არა იგივე, არამედ განსხვავებული, განმცხადებლისათვის სავარაუდოდ ხელსაყრელი გარემოებები და ასევე იმ პირობებში, როდესაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 25 აგვისტოს წერილით აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ სააგენტომ, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განმეორებით (№ 14/4348; № 14/23709) განიხილა ...ს მეურნეობა, ...ს ქ.№3 მიმდებარედ 2582 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და განმარტა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის რუკის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ-2), ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებულ განკარგულებაში (20.10.2020 №2351) არსებითად არ უმსჯელია ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებზე და შე-

ფასება არ მიუცია მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები ერთობლიობაში წარმოდგენდა თუ არა ისეთი სახის ახალ მტკიცებულებებს, რომელიც განმცხადებლისათვის განაპირობებდა უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ განკარგულებაში არ არის დასაბუთებული არსებობდა თუ არა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის გამოყენების სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ლ. ლ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა ფაქტობრივი გარემოებები და წარდგენილი დოკუმენტაციისა და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე, ასევე საქმეში არსებული ფოტომასალით დადგენილად მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები გამოყოფილი იყო მყარი სასაზღვრო მიჯნით. თავის მხრივ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიც გაყოფილი იყო ორ მიწის ნაკვეთად და არ დადასტურდა განმცხადებლის მიერ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რაც ასევე, საფუძვლად დაედო კომისიის 2015 წლის 9 ნოემბრის №461 (დღის წესრიგის 86-ე საკითხი) საოქმო გადაწყვეტილებას. რაც შეეხება საქმეში წარდგენილ, შპს „A...ს“ მიერ შესრულებულ ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნას, კასატორის მითითებით, აღნიშნული დოკუმენტი ვერ მიიჩნევა მტკიცებულებად ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტის განსაზღვრასთან მიმართებაში, ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნა ძირითადად ეხება იმ შენობის ხანდაზმულობას, რომელიც განმცხადებლის საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზეა განთავსებული და ასევე, იმ ღობის ხანდაზმულობას, რომლითაც შემოსაზღვრულია განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. კომისიამ მიუთითა, რომ აღნიშნული დასკვნა კიდევ ერთხელ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები გამოყოფილი იყო მყარი სასაზღვრო მიჯ-

ნით. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ხე-მცენარეების ხანდაზმულობა კი არ იძლეოდა იმ გარემოების ვარაუდის საფუძველს, რომ ლ. ლ-ე ფლობდა და სარგებლობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ პუნქტზე მითითებით კასატორმა განმარტა, რომ განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საქმეში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ განსახილველ განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელთან დაკავშირებითაც კომისიას უკვე ჰქონდა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, (2018 წლის 13 დეკემბრის №690 ოქმის საფუძველზე 2019 წლის 11 თებერვალს გაცემული №222 განკარგულება.) ასეთ შემთხვევაში, ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაში. კერძოდ, თუკი არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება. ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 20 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო სა-

ჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 თებერვლის განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი. ამავე განჩინებით დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე საქმის განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

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

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საჯარო რეესტრის ამონაწერის (27.01.2015წ) თანახმად, ქ. თბილისი, დიდი ლილო, დასახლება ...ს მიმდებარედ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 3001 კვ.მ (შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: საცხოვრებელი სახლი, საცხოვრებელი ფართი – 172.20 კვ.მ. დამხმარე ფართი – 159.10 კვ.მ. სამეურნეო ფართი – 159 კვ.მ. საზაფხულო ფართი – 108,90 კვ.მ. ს/კ ...) წარმოადგენს ლ. ლ-ის საკუთრებას.

2015 წლის 09 მარტს ლ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მისი საკუთრების მომიჯნავედ არსებულ (ქ. თბილისი, დიდი ლილო, დასახლება ... ნაკვეთი №...-ის მიმდებარედ) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 09 ნოემბრის №461 სხდომის ოქმით, ლ. ლ-ეს მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე ეთქვა უარი იმ საფუძველით, რომ ვერ დადასტურდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მითითებულია, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკუთრების მომიჯნავედ და საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი გამოყოფილია კაპიტალური ღობით. ასევე განთავსებულია მაღალი ძაბვის ანძა.

2015 წლის 28 დეკემბერს ლ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობით 2000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიის 2016 წლის 21 აპრილის №496 სხდომის ოქმით მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა იმ საფუძველზე მითითებით, რომ ვერ დადასტურდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მითითებულია, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარე-

ობს საკუთრების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე. საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი შემოღობილია კაპიტალურად, ხოლო მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს კაპიტალური ღობის გარეთ. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი შემოღობილია მავთულბადით, რომელიც 2010 წლის აეროგადაღებაზე არ ფიქსირდება.

2016 წლის 30 აგვისტოს ლ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია (უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობით) 2582.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ზემოაღნიშნული განცხადება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებულ დოკუმენტაციასთან ერთად, კომპეტენციის ფარგლებში 2016 წლის 13 ოქტომბერს განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

კომისიის 2018 წლის 13 დეკემბრის №690 სხდომის ოქმით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. №690 სხდომის ოქმის საფუძველზე მიღებული 2019 წლის 11 თებერვლის №222 განკარგულებით, ლ. ლ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობით 2582.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ პუნქტზე მითითებით, კერძოდ, იმ საფუძველით, რომ არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივ/სამართლებრივი გარემოება, რომელიც განაპირობებდა დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. გადაწყვეტილების თანახმად, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები გამოყოფილი იყო მყარი სასაზღვრო მიჯნით. თავის მხრივ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიც გაყოფილი იყო ორ მიწის ნაკვეთად და არ დადასტურდა განმცხადებლის მიერ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რაც ასევე საფუძველად დაედო კომისიის 2015 წლის 9 ნოემბრის №461 საოქმო გადაწყვეტილებას. განკარგულებაში ასევე აღინიშნა, რომ ლ. ლ-ის მიერ წარდგენილი შპს „ასტუდიოს“ მიერ შესრულებული ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ვერ მიიჩნია მტკიცებულებად, ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე განმცხადებლის საკუთრებაში არსე-

ბული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტის განსაზღვრასთან მიმართებაში, ვინაიდან ექსპერტიზის დასკვნა ძირითადად ეხებოდა იმ შენობის ხანდაზმულობას, რომელიც განმცხადებლის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე იყო განთავსებული და ასევე, იმ ღობის ხანდაზმულობას, რომლითაც შემოსაზღვრული იყო განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. კომისიამ მიუთითა, რომ აღნიშნული დასკვნა კიდევ ერთხელ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები გამოყოფილი იყო მყარი სასაზღვრო მიჯნით. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ხე-მცენარეების ხანდაზმულობა კი, არ იძლეოდა იმ გარემოების ვარაუდის საფუძველს, რომ ლ. ლ-ე ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით.

2020 წლის 25 მაისს ლ. ლ-ემ განცხადებით კვლავ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობით 2582.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი განცხადება, აგრეთვე სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთთან დაკავშირებით (მდებარე: ქ. თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ) 2020 წლის 25 მაისს კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიის 2020 წლის 20 ოქტომბრის №2351 განკარგულებით, ლ. ლ-ეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ პუნქტზე მითითებით, უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისი, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 2582.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ განსახილველ განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელთან დაკავშირებითაც კომისიას უკვე ჰქონდა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (2018 წლის 13 დეკემბრის №690 სხდომის საფუძველზე გამოცემული 2019 წლის 11 თებერვლის №222 განკარგულება). განკარგულების თანახმად, ასეთ შემთხვევაში ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელია მხოლოდ გამოწვევის შემთხვევებში, კერძოდ, თუკი არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/ სა-

მართლებრივი გარემოება.

საქმეში წარმოდგენილ შპს „A...ს“ 2016 წლის 24 აგვისტოს საექსპერტო დასკვნაში მითითებულია შემდეგი: ექსპერტის მიერ შესწავლილია ქ. თბილისი, დიდი ლილო ...ს დასახლება, ნაკვეთი №...-ის მიმდებარედ 2582 კვ.მ. მოქალაქე ლ. ლ-ეის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნარგავების მდგომარეობა, რომელიც ადასტურებს მის ხანდაზმულობას დაახლოებით 20-25 წელი, ასევე ღობისა და ზემოთ ხსენებული შენობის ელემენტების მდგომარეობა ადასტურებს მის ხანდაზმულობას და აშენებულია 2007 წლის პირველ იანვრამდე, ხოლო დარგული მრავალწლოვანი ხე-ნარგავები ადასტურებს, რომ მოქალაქე ლ. ლ-ე ფლობს და სარგებლობს აღნიშნული მიწის ნაკვეთით. აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება ერთიან შემოფარგლულ ღობეებში ნაკვეთი №...-ის მიმართებაში, რომელიც არის ლ. ლ-ეის ოფიციალური საკუთრება.

განსახილველ საქმეში სასამართლოს მიერ შესაფასებელ საკითხს ქალაქ თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს ქუჩა №...-ის (ს/კ საერთო ფართობი 3001.00 კვ.მ) მომიჯნავე 2582.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ლ. ლ-ეის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის (განუხილველად) საფუძვლიანობა წარმოადგენს. საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს, რომლის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონის მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანო-

ნის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მიწის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება (სუს 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილება). კანონი არეგულირებს სპეციფიკურ სამართალურთიერთობას. განსახილველი შემთხვევისთვის რელევანტურია აღინიშნოს, რომ მოცემული კანონი დაინტერესებული პირისთვის ქმნის მოლოდინს ისეთ მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობაზე, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრებაა, თუმცა მას ფაქტობრივად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კანონმა ასეთი პრივილეგია გაითვალისწინა ექსპლიციტურად იმ პირების მიმართ, რომელთაც არ გააჩნიათ მიწის ნაკვეთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი, მაგრამ ფაქტობრივად წლების განმავლობაში მინიმუმ კანონის ამოქმედებიდან (2007 წელი) – უფლების რეალიზაციის მომენტამდე აქვთ ფაქტობრივი კავშირი მიწის ნაკვეთთან. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვის ალტერნატიულ მექანიზმს (მსგავს საკითხზე იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სპს „გრინა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, №2/3/522,553; II, 60-63;), სამართლებრივ საფუძველს, რომელიც სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას უკავშირებს ფაქტობრივ გარემოებას – პირის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული

მინის ნაკვეთის მიმართ არსებულ ფაქტობრივ, ინდივიდუალურ, განსაკუთრებულ კავშირს, დროის განგრძობად მონაკვეთში. მეტი სიცხადისთვის, საკასაციო პალატა მიუთითებს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტს, სადაც კანონმდებელმა ცალსახად მიუთითა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მინად ითვლება ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის 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 მინის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მინის 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 მინის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ნათელია, რომ კანონმდებლობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების საფუძვლით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების ორ ალტერნატიულ პირობას იცნობს: პირველ შემთხვევაში განმსაზღვრელია მინის ნაკვეთის დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძვლით მინის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე. ამასთან, უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული. აქვე, გასათვალისწინებელია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პი-

რების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ რომელიც არეგულირებს საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში უნდა წარადგინოს უტყუარი მტკიცებულებები, რომლებითაც გამოიჩინებდა უძრავი ქონების სხვა პირის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი. თავის მხრივ, შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა წარმოშობს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში, ლ. ლ-ის მიმართ სადავო აქტის გამოცემის წინაპირობა გახდა ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულაციით განსაზღვრული კონკრეტული გარემოებების არარსებობა. კომისიამ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და ზემოაღნიშნული წესით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში იმსჯელა ლ. ლ-ის 2020 წლის 25 მაისს წარდგენილ განცხადებაზე, რომლითაც განმეორებით იყო მოთხოვნილი ქალაქ თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 2582.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს ლ. ლ-ის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში 2015 წლიდან წარდგენილ განცხადებებზე, თანდართულ მტკიცებულებებზე და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე. მათი ქრონოლოგიური შეფასება დიდწილად გადაწყვეტს საკასაციო საჩივრისა და შესაბამისად სარჩელის ბედს. მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით კომისიაში 2015 წლის 09 მარტს წარდგენილ განცხადებაზე, 2015 წლის 09 ნოემბრის №461 საოქმო გადაწყვეტილებით მიღებული უარი ლ. ლ-ის მიერ სადავო არ გამხდარა. უარის თქმის საფუძველად განიმარტა, მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტის დაუდასტურებლობა. ამასთან განიმარტა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკუთრების მომიჯნავედ და საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი გამოყოფილია კაპიტალური ღობით. ასევე განთავსებულია მაღალი ძაბვის ანძა. 2015 წლის 28 დეკემბერს ლ. ლ-ემ კვლავ მიმართა განცხადებით ადმინისტრაციულ ორგანოს რაზედაც კომისიის 2016 წლის 21 აპრილის №496 სხდომის ოქმით, უარის თქმის საფუძველად ეცნობა, რომ ვერ დადასტურდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი შესაბამისი კანონის ამოქმედებამ-

დე. ამასთან განიმარტა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკუთრების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე. საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი შემოღობილია კაპიტალურად, ხოლო მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს კაპიტალური ღობის გარეთ. მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი შემოღობილია მავთულბადით, რომელიც 2010 წლის აეროგადაღებაზე არ ფიქსირდება. ყურადსაღებია ლ. ლ-ის მიერ საჯარო რეესტრში 2016 წლის 30 აგვისტოს წარდგენილი განცხადება 2582.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. მხარემ განცხადებას თან დაურთო პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი; საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია; ფოტო; საექსპერტო დასკვნა; თანხმობა; ორთოფოტო; ამონაწერი. 2018 წლის 13 დეკემბრის №690 სხდომის ოქმით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით განმცხადებელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე და ოქმის საფუძველად 2019 წლის 11 თებერვალს მიღებულ №222 განკარგულებაში მხარეს დეტალურად განემარტა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო კომისიის ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. წარდგენილი დოკუმენტაციისა და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე, ასევე საქმეში არსებული ფოტომასალით დადგინდა, რომ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები გამოყოფილია მყარი სასაზღვრო მიჯნით. თავის მხრივ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიც გამოყოფილია ორ მიწის ნაკვეთად და არ დასტურდება ფლობის და სარგებლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ადმინისტრაციული ორგანოს აღნიშნული გადაწყვეტილება მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს ლ. ლ-ის მიერ 2020 წლის 25 მაისს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ განცხადებაზე, რომლითაც მხარემ კვლავ მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, დასახლება ...ს მეურნეობა, ...ს №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობით 2582.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მხარემ განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელ. ვერსია; საექსპერტო დასკვნა; პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ას-

ლი; შემოსავლების სამსახურის წერილი და თანდართული დოკუმენტაცია; ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და თანდართული საკადასტრო გეგმა; მეზობლების თანხმობა; მინდობილობა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 ოქტომბრის №2351 განკარგულების სამართლებრივი საფუძვლის (სზაკ 102-ე მუხლი) გათვალისწინებით, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით შესაძლებელია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, საკასაციო პალატამ შეადარა 2020 წლის 25 მაისს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული მტკიცებულებები ლ. ლ-ეის მიერ 2016 წლის 30 აგვისტოს წარდგენილ განცხადებაზე თანდართულ მტკიცებულებებთან.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლითაც მოწესრიგებულია ერთსა და იმავე საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განცხადების ხელახლა წარდგენის წესი. აღნიშნული ნორმის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადების განხილვაზე უარის თქმის შესახებ, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარეობს 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-19 მუხლის შინაარსი, რომლის თანახმად, განცხადება, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება შესაძლებელია გახდეს დაინტერესებული პირის საწინააღმდეგოდ მიღებული გადაწყვეტილების გადასინჯვის საფუძველი. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დაშვებულია ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ გარემოებებზე მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე მიმართვის შესაძლებლობა, რომლის თაობაზეც უკვე მიღებულია გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის საწინააღმდეგოდ. ამასთანავე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, შესაბამისი განცხადების საფუძველზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა შეაფასოს, რამდენად წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული გარემოება ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ და შეიცვალა თუ არა სამართლებრივი მდგომარეობა მხარის სასარგებლოდ. მოცემულ შემთხვევაში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ლ. ლეის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა მის სასარგებლოდ. ცალსახაა, რომ 2020 წლის 25 მაისს წარდგენილი განცხადების ფარგლებში არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებები (მტკიცებულებები), რომლითაც შესაძლებელი იქნებოდა ლ. ლეისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. რაც შეეხება ლ. ლეის მიერ, 2020 წლის 25 მაისის განცხადებასთან ერთად წარდგენილ შპს „A...ს“ 2016 წლის 24 აგვისტოს საექსპერტო დასკვნას, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული დასკვნა ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი იყო ჯერ კიდევ 2016 წლის 30 აგვისტოს განცხადებასთან ერთად, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია ქვედა ინსტანციის სასამართლოს ის მსჯელობა, რომ ახალი წარმოების ფარგლებში არ იქნა შესწავლილი შპს

„A...ს“ 2016 წლის 24 აგვისტოს საექსპერტო დასკვნა.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ, გადაწყვეტილების მიღების საფუძველად მითითებულ იმ არგუმენტს, რომ განმეორებით წარდგენილ განცხადებაში მითითებული იყო არა იგივე, არამედ განსხვავებული, განმცხადებლისათვის სავარაუდოდ ხელსაყრელი გარემოებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ლ. ლ-ის მიერ, სადავო წარმოების ფარგლებში წარდგენილი დოკუმენტებით არ დადასტურდა ისეთი გარემოებების არსებობა, რომლებიც ცნობილი არ ყოფილა მანამდე ლ. ლ-ის ინტერესში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული წარმოებების მიმდინარეობისას. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების არსებობა, რაც განაპირობებდა მოსარჩელისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სადავო – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 ოქტომბრის №2351 განკარგულება კანონიერია, შესაბამისად, სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილების მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას. თუ სა-

აპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, იგი შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. იმავე კოდექსის 37-ე მუხლიდან გამომდინარე კი, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. სახელმწიფო ბაჟი კი მიეკუთვნება სასამართლო ხარჯებს. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, ლ. ლ-ის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 ლარი ($100 + 150 = 250$) უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ლ ა ნ ე ჯ ი ტ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ. ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. ლ. ლ-ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 (ასი) ლარი და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 (ასორმოცდაათი) ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში;
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში მდებარე
მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადანყვებითი პატივით
საქართველოს სახელით**

№ბს-956(კ-22)

27 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 5 სექტემბერს ნ. ხ-მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, სარჩელის დაზუსტების შემდეგ მოპასუხედ მიუთითა საქართველოს მთავრობა და მოითხოვა „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების მე-3 მუხლის იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც აიკრძალა აღნიშნული დადგენილების დანართი №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სარჩელის მიხედვით, ნ. ხ-მა განცხადებით მიმართა მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, განცხადებას დაურთო შესაბამისი დოკუმენტაცია და მოითხოვა მის მიერ ფაქტობრივი ფლობით დაუფლებულ მიწასა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარება. 2016 წლის 26 დეკემბერს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დააკმაყოფილა ნ. ხ-ის განცხადება და გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა №115, რომლის თანახმად, ნ. ხ-ს საკუთრებაში გადაეცა მცხეთაში, ...ის ტერიტორიაზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ფართობით: ... კვ.მ და 3 შენობა-ნაგებობა, ფართობით: 83 კვ.მ, 10 კვ.მ და 1 კვ.მ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 31 მაისს №6 განკარგულებით ბათილად იქნა ცნობილი ზემოაღ-

ნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობა, იმ საფუძვლით, რომ „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების დანართით მითითებულ ტერიტორიაზე აღიარება იყო დაუშვებელი.

მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნულ დადგენილებას არ აქვს შემხებლობა მის მიერ მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან, რადგან ეხება მხოლოდ თვითმმართველ ქალაქს და არა თვითმმართველ თემს. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილება და მისი დანართი ერთმანეთთან წინააღმდეგობაშია იმ მიზეზის გამო, რომ მორატორიუმი დანართის (სადაც მოცემულია რუკა) საფუძველზე სცდება ქალაქ მცხეთას და მცხეთის მუნიციპალიტეტის საზღვრებზეც გადადის, სადაც მდებარეობს მის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, შესაბამისად, დადგენილება და მისი დანართი არ უნდა გამხდარიყო თვითმმართველი თემის ტერიტორიაზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით ნ. ხ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურულ მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების მე-3 მუხლის ის ნაწილი, რომლითაც აიკრძალა ნ. ხ-ის მიერ დაკავებულ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს მთავრობამ, რომლითაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინებით საქართველოს მთავრობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს – საქართველოს მთავრობას, ამავე კანონის აღსრულების მიზნით მიენიჭა კანონქვემდებარე აქტე-

ბის გამოცემის უფლებამოსილება, მათ შორის, ტერიტორიებზე (დასახლებებში) მნიშვნელოვანი ქალაქთმშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი და კულტურული ამოცანების გადასაწყვეტად ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვის გამოცხადების შესახებ სპეციალური სამართლებრივი აქტის მიღების და შესაბამისად, ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის დადგენის უფლებამოსილება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს მთავრობამ 2015 წლის 3 აგვისტოს მიიღო №411 დადგენილება „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“, რომლის თანახმად, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-7 და მე-8 პუნქტების საფუძველზე, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის სრული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამტკიცებამდე, დადგენილების მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ ამ დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე აიკრძალა საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა.

2016 წლის 26 დეკემბრის მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობით, ნ. ხ-ისთვის საკუთრებაში გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით: ... კვ.მ და 3 შენობა-ნაგებობა, ფართობით: 83 კვ.მ, 10 კვ.მ და 1 კვ.მ, მდებარე მცხეთაში, ...ის ტერიტორიაზე, მოქცეულია საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების დანართი №1-ში მოცემული ტერიტორიების საზღვრებში. მითითებული დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად კი, დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის სრული ქალაქთმშენებ-

ლობითი დოკუმენტაციის კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამტკიცებამდე, საკუთრების უფლების აღიარება აკრძალულია.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს ისეთ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელიც ერთი მხრივ, ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს ანიჭებს უფლებას კანონით განსაზღვრული შესაბამისი პირობებისა და პროცედურების დაცვით, სახელმწიფოსგან მოითხოვონ მათ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების, სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო მეორე მხრივ, სახელმწიფოს მიერ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრების უფლების აღიარებით ხდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მართალია, საკუთრების უფლების აღიარება გულისხმობს კონკრეტული ფიზიკური თუ კერძო სამართლის იურიდიული პირებისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემას, თუმცა საკუთრების უფლების აღიარება არ წარმოადგენს სახელმწიფო ქონების განკარგვას/გასხვისებას კლასიკური გაგებით, ვინაიდან შესაბამისი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე პირის საკუთრების უფლების აღიარებას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული პირის ნება და კანონით დადგენილი შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენა და არა სახელმწიფოს ნება – განკარგოს მის საკუთრებაში არსებული მიწა. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარების გზით სახელმწიფო ქონების განკარგვა უპირველესად დაინტერესებული პირის ინტერესების გათვალისწინებით ხორციელდება და მისი აკრძალვაც სწორედ, დაინტერესებული პირის უფლებებსა და ინტერესებს ზღუდავს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე, საქართველოს მთავრობამ ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი (საკუთრების უფლების აღიარების აკრძალვა) დაადგინა ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზნით. ამდენად, სააპელაციო პალატის განმარტებით, ცალსახაა, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის უზრუნველსაყოფად, სახელმწიფოს შეუძ-

ლია უარი უთხრას პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ ტერიტორიაზე, სადაც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ვალდებულება არსებობს, მაგრამ უარი უნდა იყოს არგუმენტირებული და დასაბუთებული.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს განმარტება კომისიის მიერ გამოცემული აქტის დაუსაბუთებლობის თაობაზე და აღნიშნა, რომ გაურკვეველია თუ რატომ ეწინააღმდეგებოდა ნ. ხ-ის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მისთვის საკუთრების უფლების აღიარება ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის ან ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებასა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზანს, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, განსაკუთრებული რეჟიმის მოქმედების პერიოდში ამ დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე აიკრძალა: ა) ისეთი ტერიტორიების განაშენიანება, რომლებიც ბოლო 100 წლის განმავლობაში არ ყოფილა განაშენიანებული, ასევე ქუჩათა ქსელის, რელიეფის შეცვლა, ნიშნულების პროფილის არსებითი ცვლილება; ბ) სამშენებლო სამუშაოები (მათ შორის, სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმება და ნებართვების გაცემა), გარდა ამ დადგენილების მე-4 – მე-5 მუხლებში მითითებული შემთხვევებისა; გ) შენობის მოცულობისა და გაბარიტების შეცვლა (მათ შორის, ახალი ნაწილის მიშენება ან დაშენება).

პალატის შეფასებით, საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევაში, ნ. ხ-ს არ ექნება უფლება რაიმე ფორმით შეცვალოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ვიზუალური მხარე. მოსარჩელის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით განხორციელდება მხოლოდ უძრავი ქონების მესაკუთრის შეცვლა – სახელმწიფოს ნაცვლად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მიენიჭება ნ. ხ-ს, რომელსაც თავის მხრივ, საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების მე-2 მუხლის შესაბამისად, არ ექნება უფლება შეცვალოს მის საკუთრებაში არსებული შენობის მოცულობა და გაბარიტები (მიაშენოს ან დააშენოს ახალი ნაწილი), ჩაატაროს სამშენებლო სამუშაოები (მათ შორის, სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმება და ნებართვების გაცემა) ან მოახდინოს იმ ტერიტორიების განაშენიანება, რომლებიც ბოლო 100 წლის განმავლობაში არ ყოფილა განაშენიანებული, რაც სრულად შეესაბამება ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის ან

ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზანს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მასთან, მით უფრო იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ნ. ხ-ის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მცხეთაში, ...ის ტერიტორიაზე და არა ისტორიული ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა საქართველოს მთავრობამ, რომლითაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 22 თებერვლის განჩინებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს სხვა შემადგენლობას, ვინაიდან სახეზე იყო სასამართლოს არაკანონიერი შემადგენლობა, კერძოდ, გადაწყვეტილების მიღებაში მონაწილეობდა მოსამართლე, რომელსაც კანონის თანახმად, უფლება არ ჰქონდა მონაწილეობა მიეღო საქმის განხილვაში.

საქმის ხელახალი განხილვის შედეგად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ 2022 წლის 30 მაისს მიღებული განჩინებით, საქართველოს მთავრობის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შედეგად ნ. ხ-ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, ფართობით: ... კვ.მ და 3 შენობა-ნაგებობა, ფართობით: 83 კვ.მ, 10 კვ.მ და 1 კვ.მ, რომელიც მდებარეობს მცხეთაში, ...ის ტერიტორიაზე. ამ გარემოებაზე მითითებით პალატამ დაასკვნა, რომ მოსარჩელეს საკუთრების უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჰქონდა შენობა-ნაგებობები, რისი საკუთრებაში გადაცემის ინტერესიც გააჩნდა, თუნდაც იმ შეზღუდვების გათვალისწინებით, რაც დადგენილი იყო სადავო დადგენილების მე-2 მუხლიდან გამომდინარე და ემსახურებოდა განსაკუთრებული რეჟიმის მოქმედების პერიოდში დანართ №1-ში მოცემული ტერიტორიების დაც-

ვას. კერძოდ, საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, განსაკუთრებული რეჟიმის მოქმედების პერიოდში ამ დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე აიკრძალა: ა) ისეთი ტერიტორიების განაშენიანება, რომლებიც ბოლო 100 წლის განმავლობაში არ ყოფილა განაშენიანებული, ასევე ქუჩათა ქსელის, რელიეფის შეცვლა, ნიშნულების პროფილის არსებითი ცვლილება; ბ) სამშენებლო სამუშაოები (მათ შორის, სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმება და ნებართვების გაცემა), გარდა ამ დადგენილების მე-4 - მე-5 მუხლებში მითითებული შემთხვევებისა; გ) შენობის მოცულობისა და გაბარიტების შეცვლა (მათ შორის, ახალი ნაწილის მიშენება ან დაშენება).

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ განსაკუთრებული რეჟიმის მოქმედების პირობებში, ნ. ხ-ი ვერ განახორციელებდა მის მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონების იმგვარად შეცვლას, რაც აკრძალული იყო ზემოაღნიშნული მუხლით, თუმცა შეძლებდა მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების შეძენას. ამასთან, პალატამ საგულისხმოდ მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო განთავსებული ქ. მცხეთის ისტორიულ ნაწილში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ არსებობდა ნორმატიული აქტის – „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების მე-3 მუხლის იმ ნაწილში ბათილად ცნობის საფუძველი, რომლითაც აიკრძალა ნ. ხ-ის მიერ დაკავებულ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 30 მაისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საქართველოს მთავრობამ, რომელმაც საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

კასატორი განმარტებით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული ისტორიული ძეგლები, რომლებსაც 1994 წლიდან UNESCO-ს მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი აქვთ მინიჭებული, 2009 წელს საფრთხის ქვეშ მყოფი მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში იქნა შეტანილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მცხეთის ისტორიული ძეგლების მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, მცხეთის მუნიციპალიტეტის სრული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამ-

ტკიცებამდე მიღებულ იქნა „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილება, რომლის №1 დანართში აღნიშნულ ტერიტორიაზე (რომელიც მოიცავს ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის არქეოლოგიური დაცვის, ლანდშაფტის დაცვის ზონის, ასევე განაშენიანების რეგულირების ზონის ნაწილსა და მათ მიღმა არსებულ ტერიტორიებს, რომელზეც განაშენიანების შეჩერება მოთხოვნილია UNESCO-ს რეკომენდაციით) დაწესდა ქალაქთმშენებლობის რეგულირების რეჟიმის შემოღება და UNESCO-ს რეკომენდაციების შესაბამისად მორატორიუმის გამოცხადება, როგორც ახალმშენებლობაზე, ასევე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების პრივატიზებაზე.

კასატორი არ იზიარებს სასამართლოს შეფასებას მოსარჩელისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობის თაობაზე, იმ პირობებში, როდესაც სახელმწიფოს მიერ ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ტერიტორია აღიარებულია როგორც განსაკუთრებული დაცვის რეჟიმში მოქცეული ტერიტორია, რომლის მიზანსაც წარმოადგენს ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის არქეოლოგიური და ლანდშაფტის ზონების დაცვა, ასევე განაშენიანების რეგულირების ზონის ნაწილსა და მათ მიღმა არსებულ ტერიტორიებზე განაშენიანების შეჩერება. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა სახელმწიფო და მასვე აკისრია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ვალდებულება და მისი ჰარმონიული განვითარების უზრუნველყოფა, ცხადია თავად იღებს გადაწყვეტილებას კონკრეტული მიწის ნაკვეთი როგორ იქნეს გამოყენებული, ხოლო იმ პირობებში, როდესაც ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთს ჰყავს მესაკუთრე კერძო პირის სახით, სახელმწიფომ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის უზრუნველსაყოფად უნდა შეზღუდოს მესაკუთრის უფლება და არ მისცეს მას საკუთარი შეხედულებისამებრ უძრავი ქონების განვითარების შესაძლებლობა, რაც ცხადია სხვა ტიპის დაცვის დანაწილების საფუძველი შეიძლება გახდეს. ამდენად, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის უზრუნველსაყოფად მართებულია უარი ეთქვას პირს საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ ტერიტორიაზე, სადაც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ვალდებულება არსებობს, ვიდრე უკვე აღიარებულ მესაკუთრეს არ მიეცეს მისი შეხედულებისამებრ საკუთრების უფლებით სარგებლობა და უძრავი ქონების განკარგვის შესაძლებლობა. კასატორის შეფასებით, უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე არ ატარებს მხოლოდ ფორმალურ ხასიათს, იგი უნდა იყოს არგუმენტირებულად დასაბუთებული.

საკასაციო საჩივარში ასევე აღნიშნულია, რომ სადავო დადგენილების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-7 და მე-8 პუნქტები, რომლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოებს საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით და საქართველოს მთავრობას უფლება აქვთ, ტერიტორიებზე (დასახლებებში) მნიშვნელოვანი ქალაქთმშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი და კულტურული ამოცანების გადასაწყვეტად სპეციალური სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვადით გამოაცხადონ ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვა, ხოლო, ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვის პერიოდისათვის დგინდება ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი. აღნიშნული ნორმის საფუძველზე საქართველოს მთავრობამ გამოსცა შესაბამისი ნორმატიული აქტი №411 დადგენილების სახით, შესაბამისად, გაუგებარია რატომ არის სასამართლოს მიერ უკანონოდ აღიარებული (ბათილად გამოცხადებული) №411-ე დადგენილების მე-3 მუხლის ის ნაწილი, რომლითაც მოსარჩელეს შეეზღუდა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. საგულისხმოა ის ფაქტი, რომ სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში (განჩინებაში) საერთოდ არ მსჯელობს საკანონმდებლო აქტის ზემოხსენებული ჩანაწერის მიზნებსა და ამოცანებზე, ასევე იმაზე, რამდენად თავსებადია კანონის ნორმასთან საქართველოს მთავრობის №411 დადგენილება ან/და ამ დადგენილების მე-3 მუხლი (მ.შ. მოსარჩელისათვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შეზღუდვის საკითხი), და როდესაც ასეთ წინააღმდეგობაზე სასამართლო ვერ უთითებს, გაუგებარი ხდება მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (განჩინება) – საქართველოს მთავრობის №411 დადგენილების ან თუნდაც მისი რომელიმე მუხლის უკანონოდ აღიარების და ამ გზით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

კასატორი ასევე განმარტავს, რომ ამჟამად მოქმედი საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 36-ე მუხლი ადგენს განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ზონებში სივრცითი დაგეგმვის წესებს; კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად: 1. საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული რეგულირების (სარეკრეაციო, საკურორტო, თავდაცვითი და სხვა) ტერიტორიის სტატუსი, ხოლო მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს, მაღალი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომი-

კური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, და სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, – განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსი. სპორტულ-გამაჯანსაღებელ სარეკრეაციო ზონებთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება სპეციალური კანონმდებლობით. 2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ტერიტორიისათვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს გენერალურ გეგმას, ხოლო სააგენტო განაშენიანების გეგმას/განაშენიანების დეტალურ გეგმას. მათი შემუშავებისას მოქმედებს ამ კოდექსით ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავებისათვის დადგენილი მოთხოვნები. ამდენად, როგორც ძველ, ასევე ახალ საკანონმდებლო აქტში პირდაპირ არის მითითებული საქართველოს მთავრობის უფლებამოსილება – განსაზღვრულ ტერიტორიებთან დაკავშირებით გამოსცეს სამართლებრივი აქტი, რაც საქართველოს მთავრობის მიერ რეალიზებულ იქნა №411 დადგენილების გამოცემით, შესაბამისად კასატორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა სადავო ნორმატიული აქტის სრულად ან მისი ნაწილის გაუქმების (ბათილად ცნობის) ფორმალური ან/და მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და გადაწყდა მისი ზეპირი მოსმენის გარეშე არსებითად განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 30 მაისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

2016 წლის 26 დეკემბერს მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა № 115, რომლის თანახმად, ნ. ხ-ს საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით: ... კვ.მ და 3 შენობა-ნაგებობა, ფართობით: 83 კვ.მ, 10 კვ.მ და 1 კვ.მ, რომელიც მდებარეობს მცხეთაში, ...ის ტერიტორიაზე.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღი-

არების კომისიის მიერ 2017 წლის 31 მაისს №6 განკარგულებით, ბათილად იქნა ცნობილი №115 საკუთრების უფლების მოწმობა. განკარგულებაში საკუთრების უფლების მოწმობის გაუქმების საფუძველად მიეთითა „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილება. კომისიის განმარტებით, ვინაიდან მითითებული დადგენილება ეხება ქალაქ მცხეთას, თუმცა მორატორიუმი დანართის (სადაც მოცემულია რუკა) საფუძველზე სცდება ქალაქ მცხეთას და მცხეთის მუნიციპალიტეტის საზღვრებზეც გადადის, სადაც მდებარეობს ზემოაღნიშნული ტერიტორია, კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება ნ. ხ-ზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების თანახმად (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქცია), „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-7 და მე-8 პუნქტების საფუძველზე, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის სრული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამტკიცებამდე, დადგენილების მე-3 მუხლით განისაზღვრა, რომ ამ დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე აიკრძალა საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილება მიღებულია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-7 და მე-8 პუნქტების საფუძველზე, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების

ხელშეწყობის მიზნით, ქ.მცხეთის მუნიციპალიტეტის სრული ქალაქ-თმშენებლობითი დოკუმენტაციის კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამტკიცებამდე.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (ძალადაკარგულია 2019 წლის 3 ივნისიდან 20.07.2018წ. №3213-რს კანონით), რომლის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა განიმარტებოდა, როგორც საქმიანობა, რომელიც არეგულირებდა დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების, მინათსარგებლობის, განაშენიანებისა და კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, რეკრეაციის სივრცით-ტერიტორიული პირობების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. ამავე კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე უწყებას წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობა. დასახელებული კანონის მე-13 მუხლის მე-7 პუნქტი, როგორც საქართველოს მთავრობასთან შეთანხმებით ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოებს, ასევე საქართველოს მთავრობას ანიჭებდა ტერიტორიებზე (დასახლებებში) მნიშვნელოვანი ქალაქთმშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი და კულტურული ამოცანების გადასაწყვეტად სპეციალური სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვადით ტერიტორიების განვითარების შეზღუდვის გამოცხადების უფლებამოსილებას.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნებოდა: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეზღუდულიყო იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფდა სხვათა უფლებებს.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელება ითვალისწინებს კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთდაბალანსების ვალდებულებას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან. მნიშვნელოვანია, რომ ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნება და დაცვა, ისტორიულ-კულტურ-

რულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზება და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობა ცალსახად ატარებს საჯარო ინტერესს, რომელსაც უპირისპირდება კერძო პირის საკუთრების უფლების შეძენის ლეგიტიმური მოლოდინი, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების სახით.

საკონსტიტუციო სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, კონსტიტუციური უფლებების, მათ შორის, საკუთრების უფლების შეზღუდვის შეფასების საზომი თანაზომიერების პრინციპია. აღნიშნული პრინციპი წარმოადგენს ადამიანის უფლების შეზღუდვისას კანონმდებლის შეზღუდვის მექანიზმს და, შესაბამისად, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტს. თანაზომიერების პრინციპის მოთხოვნაა, რომ უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული საჯარო (ლეგიტიმური) მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორციელდეს ადამიანის უფლების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-60).

საქართველოს კონსტიტუციის 34-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ადამიანის ძირითადი უფლების შეზღუდვა უნდა შეესაბამებოდეს იმ ლეგიტიმური მიზნის მნიშვნელობას, რომლის მიღწევასაც იგი ემსახურება. ამდენად, უფლებების მაღალი კონსტიტუციური მნიშვნელობის მიუხედავად, რიგი უფლებები, მათ შორის საკუთრების უფლება, რომელიც თავისთავში მოიცავს ასევე საკუთრების შეძენის ლეგიტიმურ მოლოდინსაც, არ არის აბსოლუტური ხასიათის. საქართველოს კონსტიტუცია არ ადგენს იმგვარ საკუთრებით წესრიგს, რომელშიც მესაკუთრის კერძო ინტერესი საჯარო ინტერესებთან მიმართებით აბსოლუტური, უპირობო უპირატესობით სარგებლობს. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამოქალაქოსამართლებრივი წესრიგის შექმნისას აუცილებელია, მიღწეულ იქნეს სწორი ბალანსი საკუთრების უფლებასა და სხვა უფლებებს/საჯარო ინტერესებს შორის. აუცილებელია, მესაკუთრემ გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2022 წლის 25 თებერვლის გადაწყვეტილება „ოთარ მარშავა და მიხეილ ნოზაძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-15).

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის შესაბამისადაც, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით დაცულ უფლებაში (საკუთრების დაცვა) ჩარევა მიიჩნევა გამართლებულად, თუკი იგი განხორციელებულია კანონიერების პრინციპის საფუძველზე და ემსახურება ლეგიტიმურ საჯარო მიზნის მიღწევას, პროპორციული საშუალების გამოყენებით (BEYELER v. ITALY, 108-114, დიდი პალატა, 33202/96).

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ქალაქ მცხეთის ტერიტორიულ საზღვრებში მოქცეულ კონკრეტულ ტერიტორიებზე საკუთრების უფლების აღიარების, ასევე სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვის დროებითი აკრძალვა ემსახურება კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზანს; უფრო კონკრეტულად მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებასა და დაცვას. აღსანიშნავია, რომ მცხეთის ისტორიული ძეგლები 1994 წლიდან UNESCO-ს მსოფლიო მემკვიდრეობის სიაშია შეტანილი. ხაზგასასმელია ისიც, რომ 2016 წლის დეკემბერში, UNESCO-ს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება „მცხეთის ისტორიული ძეგლებისთვის“ „გაძლიერებული დაცვის“ მინიჭების თაობაზე. კომიტეტის წევრებმა მიიჩნიეს, რომ საქართველოს მიერ წარდგენილი ძეგლი აკმაყოფილებდა გაძლიერებული დაცვის ქვეშ მყოფი ძეგლის სტატუსის მინიჭებისთვის აუცილებელ სამივე პირობას: 1. ძეგლი წარმოადგენს უდიდეს მნიშვნელობას კაცობრიობისთვის; 2. ძეგლი დაცულია შესაბამისი ეროვნული კანონმდებლობითა და ადმინისტრაციული ზომებით, რაც აღიარებს მის ისტორიულ მნიშვნელობას და უზრუნველყოფს ძეგლის განსაკუთრებულ დაცულობას; 3. ძეგლი არ გამოიყენება სამხედრო მიზნებისთვის ან სამხედრო ობიექტების ფარად (იხ. <http://unesco.ge/?p=1882>).

აღსანიშნავია, რომ 2009 წლიდან მცხეთის ისტორიული ძეგლები მოიაზრებოდა UNESCO-ს „საფრთხის ქვეშ მყოფი მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში“, თუმცა 2016 წლიდან UNESCO-ს მსოფლიო მემკვიდრეობის კომიტეტის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის „მცხეთის ისტორიული ძეგლების“ „საფრთხის ქვეშ მყოფ ძეგლთა“ სიიდან ამოღების თაობაზე. საქართველოს მიერ გადადგმული პოზიტიური ნაბიჯები დადებითად შეფასდა UNESCO-ს მსოფლიო მემკვიდრეობის ცენტრის და მისი საკონსულტაციო ორგანოს ICOMOS-ის ექსპერტების მიერ (<https://unesco.ge/?p=1576>).

საყურადღებოა, რომ 2010 წლის 3 სექტემბერს, მსოფლიო მემკვიდრეობის კომიტეტის 34-ე სესიაზე, გამოითქვა შეშფოთება მცხეთის ის-

ტორიული ძეგლების დაცვასთან დაკავშირებით, და ის, რომ არსებობდა ძეგლების მსოფლიო მემკვიდრეობის სიიდან ამოღების საფრთხე, მათ შორის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლის მკაფიოდ მონიშნული საზღვრებისა და ბუფერული ზონის არ არსებობის გამო. მსოფლიო მემკვიდრეობის კომიტეტის 38-ე სესიაზე (07.07.2014) მცხეთის ისტორიული ძეგლებთან დაკავშირებით მსოფლიო მემკვიდრეობის კომიტეტი საქართველოს მოუწოდებდა დაესრულებინა ძეგლის დაცვასთან დაკავშირებით დაწყებული ღონისძიებები, მათ შორის არასამშენებლო ზონების შექმნის, განაშენიანების უფლებების მკაცრი შეზღუდვის და სხვა საკითხების შესახებ. საბოლოო ჯამში, 2017 წლის 12 ივლისს, მსოფლიო მემკვიდრეობის კომიტეტის 41-ე სესიაზე მიღებულ იქნა გადანყვეტილება (41 COM 8B.44) მცხეთის ისტორიული ძეგლების ბუფერული ზონის დამტკიცების შესახებ (<https://whc.unesco.org/archive/2017/whc17-41com-18-en.pdf>). სწორედ ამ პერიოდშია მიღებული „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქ-თმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილება და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის მინისტრის 2016 წლის 28 ივნისის №03/212 ბრძანება „მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში შეტანილი ძეგლების: ჯვრის მონასტრის, სვეტიცხოვლის საკათედრო ტაძრისა და სამთავროს მონასტრის ინდივიდუალური დამცავი ზონის გაფართოებისა და მათი ერთიანი ვიზუალური დაცვის არეალის დამტკიცების შესახებ“. აღსანიშნავია, რომ ბუფერულ ზონად მიიჩნევა კარგად განსაზღვრული ზონა დაცული ტერიტორიის გარეთ, რომლის დანიშნულებაც დაცული ზონის კულტურული ღირებულებები დაიცვას გარშემო მიმდინარე აქტივობების ზეგავლენისგან.

საკასაციო პალატა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის მინისტრის 2016 წლის 28 ივნისის №03/212 ბრძანებაზე, რომლის მიღების საფუძველი გახდა „მცხეთის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების მართვის გეგმა“, ასევე მსოფლიო მემკვიდრეობის კომიტეტის 37 COM 7A.33, 2013 წ. და 39 COM 7A.41, 2015 წ. გადანყვეტილებები. ამ გადანყვეტილებებით მკაფიოდ განისაზღვრა მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების – სამთავროს მონასტრის, სვეტიცხოვლის ტაძრისა და ჯვრის მონასტრის ერთიანი (უნიფიცირებული) დაცვის არეალის დადგენის მოთხოვნა, იმ ძირითადი ხილვადობის არეალის იდენტიფიცირება, რომელიც საერთოა სამივე ძეგლისთვის და რომელიც განაპირობებს მათი ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს ოპტიმალურ აღქმას. შესაბამისად, მიღებული ბრძანებით გაფართოვდა მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში შეტანილი ძეგლების: ჯვრის მონასტრის, სვეტიცხოვლის საკათედრო ტაძრისა და სამ-

თავროს მონასტრის ინდივიდუალური დამცავი ზონის ვიზუალური დაცვის არეალები, ასევე დამტკიცდა ძეგლების ერთიანი ვიზუალური დაცვის არეალი თანდართული რუკის (დანართის) შესაბამისად. გასათვალისწინებელია, რომ ამ ბრძანებით დამტკიცებულ რუკაზე ასახული არეალი ემთხვევა საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილებით დამტკიცებული დანართი №1-ში მოცემულ ტერიტორიას, რა გარემოებაც არ გაითვალისწინეს ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის თვალსაზრისით არაერთი ნორმატიული თუ სარეკომენდაციო აქტია მიღებული; მათ შორის აღსანიშნავია UNESCO-ს რეკომენდაციები „ლანდშაფტთა და ღირსშესანიშნაობათა მშენიერებისა და ხასიათის თაობაზე“ (1962), „საზოგადოებრივი და კერძო საქმიანობის გამო საფრთხეში მყოფი კულტურული მემკვიდრეობის ნიმუშთა შენარჩუნების თაობაზე“ (1968), „ისტორიულ არეალთა დაცვისა და თანამედროვე როლის თაობაზე“ (1976), „ისტორიული ურბანული ლანდშაფტის შესახებ“ (2011), ასევე „არქეოლოგიური მემკვიდრეობის დაცვისა და მართვის ქარტია“ (1990 წ.), „არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კონვენცია“ (2003), „მსოფლიო მემკვიდრეობის კონვენცია“ (1972), „ვენის მემორანდუმი“ (2005), „ვენეციის ქარტია“ (1964), „ქსი'ანის დეკლარაცია“ (2005) და სხვა.

ყველა ზემოაღნიშნული დოკუმენტის იმპერატიული მოთხოვნაა მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლისათვის იმ თვისებებისა და მახასიათებლების, ასევე იმ გარემოს შენარჩუნება, რომლებიც (რომელიც) განაპირობებს მის ისტორიულ, კულტურულ, მემორიალურ, ეთნოლოგიურ, მხატვრულ, ესთეტიკურ, მეცნიერულ ან სხვა ღირებულებას. მაგ.: „ძეგლებისა და ღირსშესანიშნავი ადგილების კონსერვაციისა და რესტავრაციის საერთაშორისო ქარტიის“ (ვენეციის ქარტია) სულისკვეთებაა უზრუნველყოფილი იქნეს ძეგლის კონსერვაცია, რაც გულისხმობს იმ გარემოცვის შენარჩუნებას, რომელიც არ არღვევს მასშტაბს. ყოველთვის, როცა არსებობს ტრადიციული გარემო, იგი შენარჩუნებული უნდა იქნეს. დაუშვებელია იმგვარი ახალმშენებლობა, ნგრევა, ან გადაკეთება, რომელიც შეცვლის მასისა და ფერის არსებულ ურთიერთმიმართებას. ქარტიის მიხედვით, ისტორიული ძეგლის ცნება მოიცავს არა მხოლოდ ცალკეულ არქიტექტურულ ქმნილებას, არამედ ასევე ურბანულ ან სასოფლო-სამეურნეო გარემოს, რომელშიც მოიპოვება კონკრეტული ცივილიზაციის, მნიშვნელოვანი განვითარების ან ისტორიული მოვლენის დამადასტურებელი კვალი.

„ქსი'ანის დეკლარაციის“ მიხედვით, მნიშვნელოვანი სილუეტები,

ხედვის წერტილები და ადეკვატური მანძილი მემკვიდრეობის ნაგებობებს, ღირსშესანიშნაობებსა და არეალებს და ნებისმიერ ახალ საზოგადოებრივ თუ კერძო წარმონაქმნს შორის ის საკვანძო ასპექტებია, რომელთა მოხმობით აღკვეთილ უნდა იქნეს მნიშვნელოვან გარემოცვაში შეუსაბამო ვიზუალური და სივრცითი ჩარევა ან მიწის არასწორი გამოყენება. მემკვიდრეობაზე ზემოქმედების შეფასება უცილობლად უნდა იქნეს მოთხოვნილი ნებისმიერი ახალი ჩარევის შემთხვევაში, რომელიც გავლენას ახდენს მემკვიდრეობის ნაგებობების, ღირსშესანიშნაობებისა და არეალების მნიშვნელოვნებასა და მათ გარემოცვაზე.

ზემოთითებული დებულებებიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლი წარმოადგენს უმნიშვნელოვანეს ღირსშესანიშნაობას, რომელსაც საკრალურ დატვირთვასთან ერთად განუმეორებელი ლანდშაფტური გარემო და ხედები გააჩნია. ყოველი ახალი ფუნქცია და აქტივობა თავსებადი უნდა იყოს ისტორიული ქალაქისა და ურბანული არეალის ხასიათთან. მნიშვნელოვანია ძეგლის დაცვისა და ხედვის არეალში შეძლებისდაგვარად შენარჩუნდეს იმ სახის გარემოცვა, რაც არ დაარღვევს მასშტაბს და უზრუნველყოფს „ადგილის სულის შენარჩუნებას“ (კეებეკის დეკლარაცია, 2008). ამ პრინციპებზე დაფუძნებული მიდგომა კი მეტ თავისუფლებას აძლევს ისტორიული მემკვიდრეობის დაცვაზე პასუხისმგებელ სახელმწიფოს ძეგლის ზოგადსაკაცობრიო ღირებულების შენარჩუნებისათვის შესაბამისი პირობების უზრუნველსაყოფად, რომელიც ამ მიმართებით შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზის შექმნისას, სავალდებულო წესით ხელმძღვანელობს მსოფლიო გამოცდილებითა და ძეგლის დაცვაზე მომუშავე მსოფლიო ორგანიზაციების მიერ გაცემული რეკომენდაციებით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 36-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დასახლებას შეიძლება მიენიჭოს განსაკუთრებული რეგულირების (სარეკრეაციო, საკურორტო, თავდაცვითი და სხვა) ტერიტორიის სტატუსი, ხოლო მუნიციპალიტეტს ან მისი ტერიტორიის ნაწილს, მაღალი მნიშვნელობის საზოგადოებრივი, ეკონომიკური, ეკოლოგიური, ჰუმანიტარული, თავდაცვითი, და სარეკრეაციო, კულტურული ან/და სხვა ფაქტორიდან გამომდინარე, – განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსი. ამავდროულად მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ტერიტორიისათვის საქართველოს მთავრობა ამტკიცებს გენერალურ გეგმას, ხოლო სააგენტო განაშენიანების გეგმას/განაშენიანების დეტალურ გეგმას. მათი შემუშავებისას მოქმედებს ამ კოდექსით ქალაქთმშენებლო-

ბითი გეგმის შემუშავებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანია საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და ამ სფეროში წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება. მითითებული კანონის მე-3 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი არის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ან მოძრავი ობიექტი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული უძრავი ან მოძრავი ნივთი), რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით მიენიჭა ძეგლის სტატუსი („ი.ა“ ქვეპუნქტი); კომპლექსური ძეგლი – ფიზიკურად, ფუნქციურად, ისტორიულად ან ტერიტორიულად დაკავშირებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც ტოპოგრაფიულად იდენტიფიცირებადი ერთეულია და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით მიენიჭა ძეგლის სტატუსი („ი.ბ“ ქვეპუნქტი);

ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა (დამცავი ზონა) არის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტების ირგვლივ ან/და მათი გავრცელების ან გავლენის არეალში ამ კანონით დადგენილი წესით განსაზღვრული ტერიტორია, რომლის ფარგლებშიც მოქმედებს ექსპლუატაციის განსაკუთრებული რეჟიმი და რომლის დანიშნულებაც, მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობა დაიცვას არასასურველი ზეგავლენისაგან.

„კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, ძეგლის დაცვის ძირითადი პრინციპია მისთვის იმ თვისებებისა და მახასიათებლების, უძრავი ძეგლის შემთხვევაში – ასევე იმ გარემოს შენარჩუნება, რომლებიც (რომელიც) განაპირობებს მის ისტორიულ, კულტურულ, მემორიალურ, ეთნოლოგიურ, მხატვრულ, ესთეტიკურ, მეცნიერულ ან სხვა ღირებულებას.

აღნიშნული კანონის 34-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების სტრუქტურა შედგება ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონისა და ზოგადი დამცავი ზონებისაგან. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა შედგება შემდეგი არეალებისაგან: ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი; ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი.

აღნიშნული ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, ცალსახაა, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა დატვირთულია კონკრეტული ფუნქციით და მისი საზღვრები შესაძლოა არ იმეორებდეს იმ ადმინისტრაციული ერთეულის, მუნიციპალიტეტის საზღვრებს, სადაც მდებარეობს ობიექტი. შესაბამისად, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების დადგენა თავისთავად გულისხმობს და უკავშირდე-

ბა არა რომელიმე მუნიციპალიტეტის, ან ტერიტორიული ერთეულის საზღვრების დადგენას, არამედ იმ არეალების განსაზღვრას, სადაც კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზნით უნდა გავრცელდეს ტერიტორიის განაშენიანების განსაკუთრებული წესები ძეგლის მხატვრულ-არქიტექტურული კონტექსტის შენარჩუნების, მისი დომინანტური როლის წარმოჩენის გათვალისწინებით.

ამდენად, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზნით კონკრეტული არეალის განსაზღვრის საჭიროება ადასტურებს საკითხის გადაწყვეტის მიმართ ადმინისტრაციული ორგანოს ფართო დისკრეციას. ასეთ ფუნქციურ ზონებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ან/და ნაგებობის მშენებლობის უფლებით დაინტერესებული პირის აღჭურვა უნდა დაეფუძნოს განსაკუთრებულ საზოგადოებრივ ან/და ფუნქციურ საჭიროებას, რა გარემოების არსებობაც კონკრეტულ შემთხვევაში სათანადო მტკიცებულებებით არ დასტურდება. სხვაგვარი მიდგომა ასცდებოდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზანს და შთანთქავდა ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასების თავისუფალ სივრცეს.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ სწორედ ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებისა და დაცვის მიზნით, ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის სრული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამტკიცებამდე, საქართველოს მთავრობის მიერ 2015 წლის 3 აგვისტოს მიღებული იქნა №411 დადგენილება, რომლითაც ქ. მცხეთის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ამოქმედდა ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი. დადგენილების მე-3 მუხლით, ამ დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიებზე აიკრძალა საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ზემოთ მოყვანილი გარემოებების გათვალისწინებით ცალსახად დადასტურებულია, რომ შეზღუდვის დროებით დაწესება ემსახურება ლეგიტიმურ მიზანს – მცხეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლების განსაკუთრებული ზოგადსაკაცობრიო მნიშვნელობის შენარჩუნებასა და დაცვას, შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ უფლებაში ჩარევა მოცემულ შემთხვევაში გამართლებულია, რადგანაც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვა, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზება და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარე-

ბის ხელშეწყობა ცალსახად ატარებს საჯარო ინტერესს. ამრიგად, უფლების მოპოვებაზე დროებითი შეზღუდვის დაწესება არ უნდა იქნეს განხილული უპირობოდ უფლების შელახვად, აღმატებული საჯარო ინტერესის არსებობის პირობებში, რა გარემოებაც დასაბუთებულია შესაბამისი არგუმენტირებული პოზიციით. როგორც ზემოთ აღინიშნა, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ინტერესი უპირატესია კერძო პირის საკუთრების შეძენის ლეგიტიმურ მოლოდინთან მიმართებაში.

საკასაციო პალატა კვლავ მიუთითებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-3 მუხლის „ყ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ძეგლის მოვლა-პატრონობა მოიცავს ძეგლის (უძრავი ძეგლის შემთხვევაში – ასევე მისი ტერიტორიის) დაზიანებისა და განადგურებისაგან დაცვის, მისი ისტორიულ-კულტურული ღირებულების შენარჩუნების მიზნით, საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ კანონით დადგენილი წესით განხორციელებულ ღონისძიებათა ერთობლიობას, ხოლო „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა განიმარტება, როგორც სამართლებრივ, სამეცნიერო-კვლევით, სარეაბილიტაციო, საინფორმაციო და საგანმანათლებლო ღონისძიებათა ერთობლიობა, რომლის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის სრული მრავალფეროვნებით შენარჩუნება და მისი მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფა.

საგულისხმოა, რომ ქ.მცხეთის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები დადგენილია საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №1750 განკარგულებით. აღნიშნული ზონები თავის მხრივ მოიცავს: ა) ქ. მცხეთის არქეოლოგიური დაცვის ზონას (№1, №2 და №3 დანართები) ბ) ქ. მცხეთის განაშენიანების რეგულირების ზონას (№4, №5 და №6 დანართები) გ) ქ. მცხეთის ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონას (№7, №8 და №9 დანართები) ასევე დ) ქ. მცხეთის ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონას (№10, №11 და №12 დანართები). გარდა ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილებაში საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 დეკემბერს №676 დადგენილებით შესული ცვლილებით დანართი №1 ჩამოყალიბდა სწორედ ზემოაღნიშნული დამცავი ზონების, მათ შორის, მცხეთის მორატორიუმის არეალის კორექტირებული საზღვრის ზუსტი მითითებით. ამრიგად, სააპელაციო პალატის მხოლოდ ის არგუმენტი, რომ ნ. ხ-ის დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონება არ მდებარეობს ქალაქ მცხეთის ისტორიულ ნაწილში, ვერ გახდება სადავო ნორმატიული აქტის ბათილად ცნობის წინაპირობა, მაშინ როდესაც მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ექცევა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის არეალში.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის

ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად საკასაციო სასამართლო თავად მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 30 მაისის განჩინება და ახალი გადაწყვეტილებით ნ. ხ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისგან. ამავდროულად მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ პირველ ინსტანციაში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე შ ი ტ ა :

1. საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-

ულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 30 მაისის განჩინება და საქმე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ნ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებული მინის საკუთრების უფლების აღიარება

გადანყვანილობა საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-933(2კ-22)

23 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ბ. სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

გ. აბუსერიძე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

ჯ. ლ-ემ 2016 წლის 21 ნოემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას. საქმის პირველ ინსტანციაში განხილვისას, მოსარჩელემ, მოპასუხეთა წრისა და სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 იანვრის №7/4289 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2016 წლის 24 ოქტომბრის №1-1/560 ბრძანების ბათილად ცნობა, ასევე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსათვის 2015 წლის 22 დეკემბრის განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება და მოპასუხისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ საპროცესო ხარჯების – სახელმწიფო ბაჟის 200 ლარის ოდენობით და ადვოკატის ჰონორარის გადახდის დაკისრება.

მოსარჩელის განმარტებით, 1998 წლიდან ფლობს ქ. მცხეთაში, ...ზე,

ყოფილი ...ის მოპირდაპირედ მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, სადაც მის მიერ მოწყობილია ინფრასტრუქტურა მწვანე განაშენიანების, მიწასთან მყარად დაკავშირებული ნივთებისა თუ სხვა ინვენტარის სახით. მიუხედავად ამისა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ დააკმაყოფილა მოთხოვნა სადავო ტერიტორიაზე მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, რის გამოც წარმოეშვა დაახლოებით 11 000 ლარის ღირებულების კუთვნილი ქონების (მცენარეები, ღობე, ბეტონის კიბე, ელექტროგანათების ბოძები და ა.შ.) მიღებისა და მიწის ნაკვეთიდან გატანის უფლება. ჯ. ლ-ის მითითებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის სადავო წერილით ეცნობა, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას. ამასთან, სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული ან რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებული შესაბამისი ღონისძიებები. მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, თუმცა 2016 წლის 24 ოქტომბრის №1-1/560 ბრძანებით მას უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს ჯ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. მცხეთის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. განმცხადებელმა განმარტა, რომ ქ. მცხეთაში, ყოფილი ...ის მიმდებარედ, ...ზე, ყოფილი რესტორნის – „...ის“ მიმდებარედ ფლობს 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც 2005 წლიდან აქვს ჩატარებული სამუშაოები: მოწყობილი აქვს ასფალტის ფენა, განათების ბოძები, ტერიტორია შემოღობილია ხის ღობით, რომელსაც აქვს ერთ მეტრამდე ბეტონის ცოკოლი, დარგული აქვს მცენარეები, მოწყობილი აქვს ბეტონის კიბე. განმცხადებელმა მოითხოვა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება და საკუთრების მოწმობის გაცემა. ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 22 ოქტომბრის №4 გადაწყვეტილებით ჯ. ლ-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 22 და 23 დეკემბერს ჯ. ლ-ემ განცხადებებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთიდან მომხდარიყო ჯ. ლ-

ეის კუთვნილი ქონების (ღირებულება დაახლოებით 11 000 ლარი) გამოთავისუფლება და მოსარჩელისათვის გადაცემა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 წერილით ჯ. ლ-ის წარმომადგენელს განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, ადრესატს ეცნობა, რომ სააგენტოს მიერ არ არის გაცემული რაიმე სახის ნებართვა განცხადებაში მითითებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა განცხადებაში დასმული საკითხი. ჯ. ლ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 წერილის ბათილად ცნობა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც ჯ. ლ-ეს გადაეცემა სადავო ფართობზე მდებარე ქონება. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2016 წლის 24 ოქტომბრის №1-1/560 ბრძანებით, ჯ. ლ-ის უარი ეთქვა 2016 წლის 24 მარტის №3754/21 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტა, რომ ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს (მუხ. 1.1), ხოლო სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (მუხ. 6). სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებზე და განმარტა, რომ სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; სახელმწიფო ქონების განკარგვა ხორციელდება სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის, პრივატიზების, მართვის უფლებით გადაცემის, რეალიზაციის, ლიზინგის ფორმით გაცემისა და განაწილების ფორმით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამდენად, სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკი-

ცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო ტერიტორია წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და სახელმწიფო ქონების საკუთრების უფლება ვრცელდება როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარ ქონებაზე (ასფალტის საფარი, ბეტონის კიბე, ბეტონის საძირკველი, ხის შემოღობვა, ელექტროგანათების ბოძები, განაშენიანება (ნაძვი, ფიჭვი, ჭერამი), როგორც მის არსებით შემადგენელ ნაწილზე და შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან მისი კუთვნილი ქონების გამოთავისუფლებისა და მისთვის გადაცემის თაობაზე მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს. საქალაქო სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე არსებული ინფრასტრუქტურის, შესაბამისი ნებართვის საფუძველზე, მოსარჩელის მიერ განთავსება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. ლ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით, ჯ. ლ-ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, კერძოდ, ჯ. ლ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2016 წლის 24 ოქტომბრის №1-1/560 ბრძანება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ამავე სააგენტოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში დაევალა, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, ჯ. ლ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ყურადღება გაამახვილა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 წერილის შინაარსზე, რომლითაც ჯ. ლ-ეს 2015 წლის 23 დეკემბრისა და 2016 წლის 11 იანვრის განცხადებების პასუხად ეცნობა, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებას, ექ-

ვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, სააგენტოს მიერ არ არის გაცემული რაიმე სახის ნებართვა განცხადებაში მითითებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს განცხადებაში დასმული საკითხი. სააპელაციო პალატამ დაუსაბუთებლად მიიჩნია ზემოაღნიშნული სადავო აქტი, ვინაიდან სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში ფიზიკური პირის მხრიდან ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართვის საფუძველი გახდა ის ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობა, რომლის თანახმად მიმართვის მომენტი სათვის მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უძრავ ქონებას, ხოლო ჯ. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი ქონება, თავად მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ განთავსებულ იქნა მიწის ნაკვეთის ჯერ კიდევ მისი მხრიდან მფლობელობის პერიოდში. სასამართლოს მითითებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, ჯ. ლ-ის განცხადებული თითოეული მოთხოვნის საფუძველიანობის შემოწმების მიზნით, სრულყოფილად და კონკრეტულად არ გამოუკვლევია მოცემულ განცხადებებში მითითებული გარემოებები, იგი შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი პასუხის გაცემით. ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ კი ისე მიიჩნია კანონიერად აღნიშნული აქტი, რომ არ უმსჯელია და არ შეუმოწმებია მისი საფუძველიანობა ჯ. ლ-ის 2015 წლის 23 დეკემბრის და 2016 წლის 11 იანვრის განცხადებების თითოეულ მოთხოვნასთან მიმართებაში მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 22 ოქტომბრის №4 გადაწყვეტილებას, რომლის თანახმად ირკვევა, რომ 2015 წლის 31 აგვისტოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა მოქალაქე ჯ. ლ-ემ და მოითხოვა ქ. მცხეთაში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 290 კვ.მ მიწის ფართობზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას ერთოდა საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ოქტომბრის №15/09/2034 წერილი, რომელშიც მითითებული იყო, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ექცევა „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილებით განსაზღვრულ ქა-

ლაქთმშენებლობის შეზღუდვის არეალში. შესაბამისად, ქალაქ მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ დააკმაყოფილა ჯ. ლ-ის განცხადება.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე არასწორი შეფასება მისცა შპს „ს...ის“ 2015 წლის 17 აგვისტოს №4/029 ექსპერტიზის დასკვნას, რომლის თანახმად, ქ. მცხეთაში, ყოფილი ...ის მოპირდაპირედ (ს/კ ...) 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ხის ღობით, მოწყობილია ბეტონის ცოკოლი და ბეტონის კიბეები. მდინარე მტკვარზე გაკეთებულია ბეტონის ჯებირი. ტერიტორიაზე დაგებულია ასფალტი და მოწყობილია ელექტრო-განათების ბოძები, საავტომობილო გზის მხარეს დარგულია კვიპაროსის ხეები და სხვადასხვა ნარგავები, მოწყობილია მაგიდა და სკამები.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებისას არ იმსჯელა და არ შეამოწმა ჯ. ლ-ის 2015 წლის 23 დეკემბრის და 2016 წლის 11 იანვრის განცხადებების საფუძვლიანობა თითოეულ მოთხოვნასთან მიმართებაში, მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და ასევე ახალი გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის საფუძველზე, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა შეემოწმებინა ჯ. ლ-ის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, როგორც სადავო მიწის ნაკვეთიდან ჯ. ლ-ის მიერ მითითებული ქონების გამოთავისუფლების და მოსარჩელისთვის გადაცემის, ასევე ამ ქონების ღირებულების მისთვის გადაცემის ალტერნატიულ მოთხოვნასთან მიმართებაში. სააპელაციო პალატამ, ასევე, მოიხმო სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის მეორე წინადადება და აღნიშნა, რომ არაკეთილსინდისიერ მფლობელსაც კი შეუძლია მოსთხოვოს მესაკუთრეს ნივთზე განეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი იმ შემთხვევაში, თუ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტი სათვლის უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვამდე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს განმარტებით, არ არსებობს სამართლებრივი ნორმა, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთიდან გამოაცალკავოს მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი მაშინ, როცა ეს არსებითი შემადგენელი ნაწილი მის (სახელმწიფოს) საკუთრებად მიიჩნევა, ამის განსახორციელებლად გასწიოს ხარჯები და ასევე, მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილი (ხე, ასფალტი, განათების ბოძი) გადასცეს სხვა პირს. სასამართლოს მხრიდან სააგენტოსთვის ამგვარი ვალდებულების (ნივთების გამოთავისუფლებისა და მოსარჩელისათვის გადაცემა) დაკისრება კანონის მოთხოვნებს ეწინააღმდეგება მაშინ, როცა არ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება აღნიშნულ ნივთებზე. ამასთან, არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ ამ ნივთებზე ხარჯების განევა. სასამართლო გადაწყვეტილების დაკმაყოფილების საფუძველი ვერ იქნება ზოგადად მოთხოვნის უფლების არსებობა. ამასთან, საკასაციო საჩივრის თანახმად, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლო ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველად მიიჩნევს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის დანაწესს, სასამართლოსვე წარმოეშობოდა ვალდებულება ემსჯელა სარჩელის განსჯადობასთან დაკავშირებით. დავის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი კატეგორიის განსაზღვრისათვის კანონმდებელმა ადმინისტრაციული სამართალწარმოებით საქმის განხილვის ძირითად კომპონენტად განსაზღვრა დავის საგანი, რომელიც წარმოშობილია იმ სამართალურთიერთობიდან, რომელიც საჯარო, ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობითაა მოწესრიგებული. თუკი განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს კერძო სამართლის კანონმდებლობიდან, სახეზე იქნება სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველი საქმე. სამინისტროს მითითებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება იურიდიულად დაუსაბუთებელია.

კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, მოცემული დავის გადაწყვეტისას არამართებულია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენება, ვინაიდან მითითებული მუხლით სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე სა-

კითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას. აღნიშნული მუხლის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე, ამასთან, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება და მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე. მოცემულ საქმეზე კი, სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია, რატომ იყო შეზღუდული, თავად გამოეკვლია და დაედგინა ფაქტობრივი გარემოებები. სააგენტოს მითითებით, ჯ. ლ-ეს არ გააჩნია სადავო ქონებაზე უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი. აღნიშნულს თავად მოსარჩელეც აფიქსირებს. მხარე მოთხოვნას აყრდნობს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებას, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული წესით არ წარმოადგენს სათანადო, უტყუარ მტკიცებულებას. კასატორის მითითებით, მოწინააღმდეგე მხარის მხოლოდ ზეპირსიტყვიერი განმარტებებისა და სავარაუდო მოთხოვნის (დაახლოებით 1 1000 ლარი) გათვალისწინებით, სათანადო მტკიცებულებათა წარმოუდგენლობის პირობებში, არ იარსებებდა სააგენტოს გასაჩივრებული აქტის კანონშეუსაბამოდ მიჩნევის საფუძველი. ამდენად, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და სახეზეა მისი გაუქმების საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვე-

ტილება, რომლითაც ჯ. ლ-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, 2015 წლის 31 აგვისტოს ჯ. ლ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. მცხეთის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. მცხეთაში ყოფილი ...ის მიმდებარედ, ...ზე ყოფილი რესტორნის – „...ის“ მიმდებარე 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. საქმეში დაცული ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 22 ოქტომბრის №4 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში განემარტა თვითნებურად დაკავებული მიწის არსი, მიეთითა ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მოპოვებულ მასალებზე (ადგილზე დათვალიერების 2015 წლის 20 ოქტომბრის აქტი, საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ოქტომბრის წერილი) და დასახელებული კანონის 5¹ მუხლის მე-7 პუნქტსა და „ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში ქალაქთშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის ამოქმედების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილებაზე მითითებით კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება ჯ. ლ-ის მოთხოვნაზე უარის თქმის შესახებ. ამასთან, მხარეს განემარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 3 აგვისტოს №411 დადგენილების დანართ №1-ში მოცემულ ტერიტორიაზე აკრძალულია საკუთრების უფლების აღიარება, ასევე, სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განმარტებულია თვითნებურად დაკავებული მიწის დეფინიცია, კერძოდ, 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 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; 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.

საკაცაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახლებული კანონის მიღებით სახელმწიფოს სურდა, მოეხდინა მიწის ნაკვეთთა განკერძოება, რაც გამოიხატებოდა მიწის ნაკვეთის არა ნებისმიერი პირისთვის, არამედ მფლობელისთვის/მოსარგებლისთვის გადაცემაში. ამასთან, მიწის ფონდის ათვისებით არ უნდა დაზარალებულიყო სახელმწიფოს უფლებები/ინტერესები და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას არ უნდა გამოენდია სახელმწიფო ობიექტის კერძო პირთათვის საკუთრებაში გადაცემა. გარდა ამისა, ნიშანდობლივია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისას (გარდა ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა) კანონმდებელი გადამწყვეტ მნიშვნელობას ანიჭებს ამავე მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის მიერ შენობის განთავსებას, ითვალისწინებს შენობის სახესა და მდგომარეობას ან საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან მომიჯნავეობას. შესაბამისად, განმცხადებელმა უნდა დაადასტუროს, რომ, ერთი მხრივ, ფლობს მიწის ნაკვეთს, ხოლო მეორე მხრივ, განთავსებული აქვს შენობა ან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე (სუსგ საქმეზე 20.06.2022წ. №ბს-1279(კ-20)).

საყურადღებოა, რომ 2018 წლის 8 მაისის ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ ქ. მცხეთაში, ...ზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილი არის მოასფალტებული, ტერიტორია შემოღობილია ხის ღობით, ხის შემოღობვის ქვეშ არის ბეტონის საძირკველი და ბეტონის კიბეები, ტერიტორიაზე მოწყობილია ელექტრო-განათების ბოძები, მიწის ნაკვეთზე, ტრასის მხარეს დარგულია კვიპაროსის ხეები და ასევე სხვადასხვა მრავალწლიანი ნარგავები, შემალლებულ ადგილზე მოწყობილია მაგიდა თავისი სკამებით.

ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილად არის მიჩნეული, რომ ჯ.ლ-ეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. მცხე-

თის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 22 ოქტომბრის №4 გადაწყვეტილება სასამართლო წესით არ გაუსაჩივრებია.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 წერილით, ჯ. ლ-ის წარმომადგენელს განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის გაცემული ან არ არსებობს საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და არ წარმოადგენს ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებას, ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებას და განკარგვას, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამასთან, ადრესატს ეცნობა, რომ სააგენტოს მიერ არ არის გაცემული რაიმე სახის ნებართვა განცხადებაში მითითებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით და შესაბამისად, სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა განცხადების ავტორის მოთხოვნა.

ასევე დადგენილია, რომ ჯ. ლ-ის წარმომადგენელმა 2016 წლის 21 მარტს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 წერილის ბათილად ცნობა და სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც ჯ. ლ-ის გადაეცემოდა სადავო ფართზე მდებარე ქონება. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2016 წლის 24 ოქტომბრის №1-1/560 ბრძანებით, ჯ. ლ-ის უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. სადავო აქტით საჩივრის ავტორს განემარტა, რომ არ დგინდებოდა ქ. მცხეთაში, ...ზე მდებარე 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ასფალტის საფარის, ბეტონის კიბის, ბეტონის საძირკვლის, ხის შემოღობვისა და ელექტროგანათების ბოძების მოწყობისა და მრავალწლიანი ნარგავების მოსარჩელის მხრიდან განთავსება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმარტა, რომ ჯ. ლ-ის მოთხოვნა, აღნიშნული ქონების, როგორც მისი საკუთრების ობიექტის გადაცემასთან ან სადავო ქონების ღირებულების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლე-

ბისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალაღიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (სუსგ №ას-789-2023, 29.09.2023წ; №ას-1005-2013, 03.10.2023წ; №ას-1004-2023, 03.10.2023წ; №ას-766-2023, 05.10.2023წ; №ას-1146-2023, 11.10.2023წ; №ას-997-2023, 25.10.2023წ.).

საკაცაციო სასამართლო მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის 1.1 მუხლის თანახმად, ეს კანონი ანესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარე-

ბის სამინისტროს (შემდგომ – სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – ქონების სააგენტო). ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; სახელმწიფო ქონების განკარგვა ხორციელდება სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის, პრივატიზების, მართვის უფლებით გადაცემის, რეალიზაციის, ლიზინგის ფორმით გადაცემის, განაწილებისა და განადგურების ფორმით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

დასახელებული კანონის 36-ე მუხლით განსაზღვრულია ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის წესი. ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით. ამავე მუხლის ¹² პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების სასყიდლით სარგებლობაში მიმღები ფიზიკური პირი ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირი ვალდებულია ამ ქონებით სარგებლობის განმავლობაში ქონების სარგებლობაში გამცემისთვის დაბრუნებამდე გადაიხადოს სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემის საფასური და უზრუნველყოს აღნიშნული ქონების მოვლა-პატრონობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო აქტების (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 29.01.2016წ. №7/4289 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 24.10.2016წ. №1-1/560 ბრძანება) კანონიერებაზე მსჯელობისას სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს ჯ. ლ-ეის მიერ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი განცხადება ქმნიდა თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებულ ნორმატიულ საფუძვლებზე, კერძოდ, სააპელაციო

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ 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 საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება.

შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 29 იანვრის №7/4289 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებისას არ უმსჯელია ჯ. ლ-ის 2015 წლის 23 დეკემბრის და 2016 წლის 11 იანვრის განცხადებების საფუძვლიანობაზე თითოეულ მოთხოვნასთან მიმართებაში. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და ასევე ახალი გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის საფუძველზე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეამოწმოს ჯ. ლ-ის მოთხოვნების საფუძვლიანობა როგორც სადავო მიწის ნაკვეთიდან ჯ. ლ-ის მიერ მითითებული ქონების (ღირებულება დაახლ. 11 000 ლარი) გამოთავისუფლების და მოსარჩელისთვის გადაცემის, ასევე ამ ქონების ღირებულების მისთვის გადაცემის ალტერნატიულ მოთხოვნასთან მიმართებაში.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ შეფასებას და მის საწინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო ტერიტორიაზე მოსარჩელის საკუთრება არ დასტურდება. მოსარჩელე ჯ. ლ-ემ, მისივე განმარტებით, სხვის, კერძოდ კი, სახელმწიფოს საკუთრებაში თვითნებურად მოაწყო ბეტონის ცოკოლი და კიბე, ხის ღობე, დარგო ხეები და დაავო ასფალტი ისე, რომ მიწის ნაკვეთი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სარგებლობის რომელიმე ფორმით მისთვის გადაცემული არ ყოფილა. ამდენად, მოსარჩელემ ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლისა და მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განახორციელა რიგი მოქმედებები, რაც, ბუნებრივია, ავტომატურად არ წარმოშობს საკუთრების უფლების პერსპექტივას და ამ უფლების რეგისტრაციის საფუძ-

ველს. საყურადღებოა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. მცხეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 22 ოქტომბრის №4 გადაწყვეტილება მოსარჩელე ჯ. ლ-ეს კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს სადავო საკითხის მარეგულირებელ საკანონმდებლო დანაწესს, რომლითაც მოსარჩელის მოთხოვნა ნივთების დაბრუნებისა თუ ქონების ღირებულების მისთვის გადაცემის თაობაზე დაკმაყოფილდებოდა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან და ასევე, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან გამომდინარე, უტყუარად არ დასტურდება ქ. მცხეთაში, ...ზე, ყოფილი ...ის მოპირდაპირედ მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ 290 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (№... და №... საკადასტრო კოდების მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი) არსებული ინფრასტრუქტურის (წარგავების) მოსარჩელის მიერ განთავსება. აღსანიშნავია, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ გაუთვალისწინებია დასახელებული გარემოებები, რაც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს ქმნის.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების მართებულობას და მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 აპრილის №ბს-990-986(2კ-17) განჩინებაზე, სადაც საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მითითებული ნორმით სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმი-

ნისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა მიიღოს ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით 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 დისკრეციულ უფლებამოსილებას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორთა მოსაზრებებს და მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა თუ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მხრიდან გამოკვლეულ იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის პროცესში არ დარღვეულა კანონმდებლობის მოთხოვნები. მოპასუხე სააგენტომ მართებულად განუმარტა მოსარჩელეს, რომ სააგენტოს მიერ არ იყო გაცემული რაიმე სახის ნებართვა განცხადებაში მითითებულ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, საქმის მასალებით კი უტყუარად არ დასტურდება მინის ნაკვეთზე (№... და №... საკადასტრო კოდექსის მიმდებარედ არსებული მინის ნაკვეთი) არსებული ინფრასტრუქტურის (ნარგავების) მოსარჩელის მხრიდან განთავსება, რის გამოც, სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, დაეკმაყოფილებინა განცხადებაში დასმული საკითხი, ხოლო ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მართებულად არ დააკმაყოფილა ადმინისტრაციული საჩივარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ჯ. ლ-ეის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ღ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ჯ. ლ-ეის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთო

№ბს-464(კ-23)

26 ივნისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 5 აპრილს ო.ქ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუ-
თაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგი-
ას, მოპასუხეების – ნ.გ-ის, ა.გ-ის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოსა და ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერ-
ძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ სარჩელის დაზუსტების შედეგად, ბაღდათის მუნიცი-
პალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პი-
რების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის №26 სხდომის
ოქმის, 2019 წლის 27 ნოემბრის №447 განკარგულების, ამავე განკარ-
გულების საფუძველზე 2019 წლის 28 ნოემბერს გაცემული საკუთრე-
ბის უფლების №399 მოწმობისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2021 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების, ს.კ. ... -ზე
730 კვ.მ. ფართობის რეგისტრაციის ნაწილში, ბათილად ცნობა მოით-
ხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2021 წლის 28 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრა-
ციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად,
საქმეში მესამე პირად ჩაება ლ. ქ-ე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2022 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით ო. ქ-ის სარჩელი დაკ-
მაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად

იქნა ცნობილი ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის №26 სხდომის ოქმი (ნ. გ-ის და ა. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში); სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 27 ნოემბრის №447 განკარგულება; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2019 წლის 28 ნოემბერს გაცემული №399 საკუთრების უფლების მოწმობა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილება ს.კ. ... -ზე 730 კვ.მ-ფართობის რეგისტრაციის ნაწილში; მოპასუხე ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა, ერთი თვის ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა (ბალდათის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 730 კვ.მ. ნაკვეთზე ნ. გ-ის და ა. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხთან დაკავშირებით).

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ნ. გ-მა და ა. გ-მა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს სრულად.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით ნ. გ-ის და ა. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ო. ქ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

საჯარო რეესტრის 24.12.2018წ. ამონაწერის მიხედვით (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...) ბალდათის მუნიციპალიტეტის, სოფელ

...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №... დაზუსტებული ფართობით: 2701 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი №..., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1, ირიცხება ნ.გ-ის (პ/ნ ...) და ა.გ-ის (პ/ნ...) თანასაკუთრებად. უფლების რეგისტრაციის თარიღი, 09.10.2000, განაცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ..., უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი №432, წერილი (მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი №...) №41/7050, დამოწმების თარიღი: 21.11.2018წ. ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერია, საარქივო ცნობა №..., დამოწმების თარიღი: 07.11.2018, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივი.

2019 წლის 19 სექტემბერს მარეგისტრირებელ ორგანოს მიმართა ნ.გ-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებით და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ბალდათი, სოფელ ... (730) კვ.მ). №... სარეგისტრაციო განცხადებას დაინტერესებულმა პირმა დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, განცხადება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაზე გადაცემის შესახებ და ორი მეზობლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

2019 წლის 19 სექტემბერს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით, საკუთრების აღიარების კომისიისადმი, მოქალაქეები მ. გ-ი (დაბ. წ.წ. 3/6 ..., მცხ. ბალდათი, სოფ. ..., ...-ე ქ. I ჩიხი №3) და ნ.გ-ი (დაბ. წ.წ. 3/6 ..., მცხ. ბალდათი, სოფელი ..., ...-ე ქ. I ჩიხი, №1) ადასტურებდნენ, რომ ნ. გ-ი (პ/ნ ...) მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (რომლის საკადასტრო კოდია: №...) მიმდებარედ, 1992 წლიდან, გაფორმების გარეშე, ფლობს და უვლის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს ზომით 1315 კვ.მ. და 730 კვ.მ. მდებარე ბალდათი, სოფელი ...

2019 წლის 7 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოპოვებული დოკუმენტი/ინფორმაცია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველის პუნქტის თანახმად, გადაეგზავნა ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

2019 წლის 18 დეკემბერს, მარეგისტრირებელ ორგანოს ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიიდან წარედგინა 11.12.2019წ. №769 წერილი თანდართული დოკუმენტებით, რომლის თანახმად, ბალდათის მუნიციპა-

ლიტეტის მერიაში შექმნილმა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 07 ოქტომბრის №... შუამდგომლობა, რომლის თანახმადაც, ბაღდათის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა ნ. გ-ის (პ/ნ...) საკუთრების უფლება. წერილს ერთვოდა საკუთრების უფლების მონმობა №399, ასევე კომისიის სამსახურებივი ბეჭდით დამონმებული უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის განკარგულება №447.

ბაღდათის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის №26 სხდომის ოქმის მიხედვით, კომისიამ მოიძია ყველა საჭირო დოკუმენტაცია, მოახდინა მიწის ნაკვეთის ვიზუალური დათვალიერება და მიიღო გადაწყვეტილება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 07 ოქტომბრის №... შუამდგომლობის დაკმაყოფილების და ნ. გ-ის (პ/ნ ...) მიერ თვითნებურად დაკავებულ 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ბაღდათი, სოფელი ...) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 27 ნოემბრის №447 განკარგულების მიხედვით, კომისიამ გადამოწმებულა, რომ ბაღდათში, სოფელ ...ში მდებარე 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებული უნდა ყოფილიყო ნ. გ-ის (პ/ნ ...) და ა. გ-ის (პ/ნ ...) საერთო საკუთრების უფლება. შესაბამისად, 2019 წლის 28 ნოემბერს გაიცა №399 საკუთრების უფლების მონმობა მასზედ, რომ ნ. გ-ის და ა. გ-ის საკუთრებაში გადაეცათ 730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ბაღდათი, სოფელ ...ში.

ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტების შეფასებისა და განხილვის შედეგად, დაინტერესებული პირის №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო რეგისტრაციის შესახებ №... (20.12.2019) გადაწყვეტილება, 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №... და დარეგისტრირდა ა. და ნ. გ-

ების თანასაკუთრებაში. უძრავ ნივთზე გაიცა შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

სადავო ნაკვეთი №... სარეგისტრაციო განცხადების საფუძველზე გაერთიანდა სხვა საკადასტრო ერთეულებთან და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: №... (წინა საკადასტრო კოდი: №..., №..., №...).

2021 წლის 16 აპრილს ნ. გ-მა და ა. გ-მა №... განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრს და მოითხოვეს უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №...) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ნ. და ა. გ-ები (თანამესაკუთრები) ითხოვდნენ მათ თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ №..., ფართობი: 4713 კვ.მ.) ორ ნაკვეთად დაყოფის რეგისტრაციას: 2847 კვ.მ. და 1866 კვ.მ. ფართობით. განცხადებაზე დართული თანამესაკუთრეთა შეთანხმების მიხედვით, თანამესაკუთრების მიერ წერილობით გამოხატული იყო ნება თანასაკუთრების უფლების დაყოფასთან დაკავშირებით, ხოლო ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის №41/2053 (15.04.2021) წერილის თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-4 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერია წინააღმდეგი არ იყო სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ფართობი: 4713 კვ.მ. ს/კ №...) თანამესაკუთრებს დაეყოთ 2847 კვ.მ. და 1866 კვ.მ. ფართობის მქონე ნაკვეთებად.

საჯარო რეესტრის 2021 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... (4713 კვ.მ.) დაიყო ორ ნაკვეთად: 2847 კვ.მ. – საკადასტრო კოდით №... და 1866 კვ.მ. – საკადასტრო კოდით №... უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრიდან გაიცა შესაბამისი ამონაწერები და საკადასტრო გეგმები. სადავო 730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოექცა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფარგლებში.

02.12.2020 წლის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...), ბაღდათის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით: 3100 კვ.მ. საკადასტრო კოდით №... (ნაკვეთის წინა ნომერი: №...), შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: №1 საერთო ფართობით: 429,10 კვ.მ. №2, ირიცხება ზ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ხ-ის და ო. ქ-ის თანასაკუთრებაში, (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ..., თარიღი: 27.09.2020, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 02.12.2020), უფლების დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე: უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის №41/6347, დამოწმების თარიღი: 25.11.2020, ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერია, საარქივო ცნობა №13/59315, დამოწმების თარიღი: 17.07.2020, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივი.

№... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს სამხრეთით ემიჯნება №... საკადასტრო კოდის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (იხ. 23.03.2021წ. ამონაწერი, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...), დაზუსტებული ფართობით: 1045 კვ.მ., რომელიც ასევე აღრიცხულია ზ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ხ-ის და ო. ქ-ის საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელი შემდეგი დოკუმენტების საფუძველზე: ცნობა მიწის ნაკვეთის საკარმიდამო ან/და საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად გაცემის და ფლობის დადასტურების შესახებ №41/424, დამონმების თარიღი: 03.02.2020, ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერია; საარქივო ცნობა №13/59315, დამონმების თარიღი: 17.07.2020, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივი.

საჯარო რეესტრის 08.08.2017წ. ამონაწერის თანახმად, (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ...) ბალდათის რაიონის, სოფელ ...ში ...-ე ქუჩა №8-ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №..., დაზუსტებული ფართობით: 2211 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №01/2, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 394,58 კვ.მ. რეგისტრირებულია ლ. ქ-ის (პ/ნ...) საკუთრებად, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №1097, დამონმების თარიღი: 14.03.1994; უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამონმების თარიღი: 03.08.2017, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საარქივო ცნობა №..., დამონმების თარიღი: 21.06.2016, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქ. ქუთაისის ცენტრალური არქივი; ცნობა №41/1573, დამონმების თარიღი: 22.06.2016, ბალდათის მუნიციპალიტეტის გამგეობა.

ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება. ამ ქონებაზე, 2020 წლის 20 ოქტომბერს მომზადებული ამონაწერის მიხედვით (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: ..., განცხ. რეგ. თარიღი: 08.07.2020), 2020 წლის 20 ოქტომბრიდან ბალდათის მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით: 261 კვ.მ. რეგისტრირებულია ლ.ქ-ის (პ/ნ...) საკუთრებად, შემდეგი უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე: საკუთრების უფლების მონმობა №461 დამონმების თარიღი: 23.09.2020, ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

საპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოპასუხეთა მხრიდან თვითნებურად დაკავების გამო, მიწის ნაკვეთის აღიარების საფუძველად მითითებულია ის ფაქტები, რომ სადავო ნაკვეთი გამოიყენებოდა გ-ებს

საკუთრებაში არსებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ცენტრალურ გზასთან დასაკავშირებლად და მიუხედავად იმისა, რომ სოფლად მოპასუხეები არ ცხოვრობენ, მათი წინაპრებიც და თავადაც, ახორციელებენ ფაქტობრივ მფლობელობას აღნიშნული მიწაზე, გამოყოფილი აქეთ მეზობელი ნაკვეთებისგან სათანადო ჭიშკრით და ღობით.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, არც მხარეები ხდიდნენ სადავოდ იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა გ-ების საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის მომიჯნავედ, გამოყოფილი იყო სხვა ნაკვეთებისგან მავთულის ღობით და ჰქონდა დამოუკიდებელი ჭიშკარი, ამასთან, აღნიშნული ჭიშკარი იყო გზასთან გ-ების ნაკვეთის დამაკავშირებელი ერთადერთი საშუალება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე, მართალია, აცხადებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოდგენდა მის კუთვნილებას, თუმცა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი სასამართლოში არ წარუდგენია, ხოლო ფაქტობრივი ფლობა, რაზეც მიუთითებდა მოსარჩელე, თუ ასეთს ნამდვილად ჰქონდა ადგილი, მისივე განმარტებებით, ფიქსირდებოდა ათეული წლების წინ. უკვე წლებია მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი სადავო მიწის ნაკვეთისგან გამოყოფილი იყო ღობით.

სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია ის გარემოება, რომ სადავო ნაკვეთმა მოიცვა საზოგადოებრივი დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ადგილობრივი მოსახლეობა იყენებდა გზად საკუთარ ნაკვეთებამდე მისასვლელად. ერთადერთი ადამიანი, რომელიც ამ ნაკვეთის გავლით საკუთარ ნაკვეთს უკავშირდებოდა, იყო საქმეზე მესამე პირად ჩაბმული ლ. ქ-ე, რომელიც არ უარყოფდა, რომ ჭიშკარი, რომელიც უნდა გაეწეო საკუთარ ნაკვეთამდე მისასვლელად, ეკუთვნოდათ მოპასუხეებს.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, დადასტურებულად არ მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული გზა, სწორედ ამჟამად გ-ების საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში იყო მოქცეული. რაც შეეხება, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ გ.ტ-ის საკარმიდამო ნაკვეთის გეგმას, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, იდენტიფიცირებადი არაა, რომ გზად მითითებული ტერიტორია გ-ების საკუთრებად აღიარებულ ნაკვეთის შიგნით ექცევა და არა მის გარეთ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ ვერ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მტკიცება სადავო მიწის ნაკვეთით გზად მიჩნევის შესახებ, განსაკუთრებით წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის და საკადასტრო გეგმების გაცემის დროისათვის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემების არარსებობის გათვალისწინებით. აღნიშნუ-

ლი გარემოებები კი, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, გამოირიცხავდა სადავო აქტების უკანონობას და შესაბამისად, პალატას აღარ უწევდა ამ აქტების მიმართ დაინტერესებული პირების კანონიერ ნდობაზე მსჯელობა.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქმის მასალებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგენილ იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ო. ქ-ეს არათუ არ გააჩნდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, იგი, სადავო მიწის ნაკვეთით, როგორც გ-ების ნაკვეთით, როგორც საუბნო გზით სარგებლობასაც ვერ ადასტურებდა და მისი ნაკვეთი, ცენტრალურ გზასთან დაკავშირებული იყო დამოუკიდებელი ქიშკრით. ამ გარემოების და შესაბამისად მოსარჩელის ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების ფაქტის დაუდასტურებლობის გარეშე კი, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნა იყო უსაფუძვლო და სახეზე იყო სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ქ-ემ. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაში გატარდა 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ბაღდათის რაიონი, სოფელ ...ში (ს.კ. ...).

სადავო 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე გ.ტ-ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების (№0803) აქტის (16.02.1996) თანახმად, საკარმიდამო ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით – ს. ბ-ე, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით – გ-ი, დასავლეთით – გზა.

საქმეში წარმოდგენილი მისი საცხოვრებელი სახლის პროექტის მიხედვით, საკარმიდამო ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება საუბნო გზა. მისი მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (21.02.1997) მეორე გვერდზე არსებული ნახაზის თანახმად, საკარმიდამო ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით – გზა, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით მ. ქ-ე, დასავლეთით – გზა.

ლ. ქ-ეს მისი კუთვნილი საკარმიდამო ნაკვეთის (ს.კ. ...) მომიჯნავედ (ჩრდილოეთის მხარეს) რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...).

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, გეგმა, რომლის მიხედვითაც ერთმნიშვნელოვნად დასტურდებოდა ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გზას. ამდენად, კასატორმა ახალი გადაწყვეტილე-

ბით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 3 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ო.ქ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 18 დეკემბრის განჩინებით ო.ქ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 21 თებერვლის განჩინებით ო.ქ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო.ქ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ბაღდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 27 ნოემბრის №447 განკარგულების მიხედვით, კომისიამ გადანყვიტა, რომ ბაღდათში, სოფელ ...ში მდებარე 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებული უნდა ყოფილიყო ნ. გ-ის (პ/ნ ...) და ა. გ-ის (პ/ნ ...) საერთო საკუთრების უფლება.

შესაბამისად, 2019 წლის 28 ნოემბერს გაიცა №399 საკუთრების უფლების მოწმობა, მასზედ, რომ ნ. გ-ის და ა. გ-ის საკუთრებაში გადაეცათ 730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბაღდათის რაიონი, სოფელ ...ში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით რეგისტრაციაში გატარდა 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ბაღდათის რაიონი, სოფელი მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საკადასტრო კოდი №... და დარეგისტრირდა ა. და ნ. გ-ების თანასაკუთრებაში. უძრავ ნივთზე გაიცა შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

სადავო ნაკვეთი №... სარეგისტრაციო განცხადების საფუძველზე

გაერთიანდა სხვა საკადასტრო ერთეულებთან და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი: №... (წინა საკადასტრო კოდი: №..., №..., №...).

2021 წლის 16 აპრილს ნ.გ-მა და ა.გ-მა №... განცხადებით მიმართეს საჯარო რეესტრს და მოითხოვეს უძრავი ნივთის (ს/კ №...) დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ნ. და ა. გ-ები (თანამესაკუთრები) ითხოვდნენ მათ თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ №..., ფართობი: 4713 კვ.მ.) ორ ნაკვეთად დაყოფის რეგისტრაციას: 2847 კვ.მ. და 1866 კვ.მ. ფართობით.

საჯარო რეესტრის 2021 წლის 22 აპრილის №... გადანაცვეტილებით მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... (4713 კვ.მ.) დაიყო ორ ნაკვეთად: 2847 კვ.მ. – საკადასტრო კოდით №... და 1866 კვ.მ. – საკადასტრო კოდით №... უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრიდან გაიწა შესაბამისი ამონაწერები და საკადასტრო გეგმები. სადავო 730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოექცა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფარგლებში.

სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე გ.ტ-ის მიწის ნაკვეთის 1996 წლის 16 დეკემბრის №0803 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, საკარმიდამო ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით – ს. ბ-ე, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით – გ-ი, დასავლეთით – გზა.

ო. ქ-ის საცხოვრებელი სახლის პროექტის მიხედვით, (დამოწმებული ...ის რაისაბჭოს აღმასკომის მშენებლობისა და არქიტექტურის საქმეთა განყოფილების საპროექტო ჯგუფის მიერ 1989 წელს, რომელიც დედნის სახით სასამართლო სხდომაზე დათვალიერდა და დაუბრუნდა მხარეს) საკარმიდამო ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება საუბნო გზა.

ო. ქ-ის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის (21.02.1997წ.) მეორე გვერდზე არსებული ნახაზის მიხედვით, საკარმიდამო ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით – გზა, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით მ. ქ-ე, დასავლეთით – გზა.

ლ. ქ-ეს მისი კუთნილი საკარმიდამო ნაკვეთის (ს.კ. ...) მომიჯნავედ (ჩრდილოეთის მხარეს) რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...).

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს ბალდათის რაიონის სოფელი ...ში, ნ. და ა. გ-ების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ – 730 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სწორედ ის გარემოება, რამდენად იყო დასაშვები ნ. და ა. გ-ებისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, მაშინ როდესაც მიწის ნაკვეთი კასატორის მითითებით წარმოადგენდა საუბნო გზას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედი

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის თანახმად, 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 (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური თვითნებურად დაკავებული მიწა – 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის 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, რომელზე-

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

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში მოსარჩელე ო. ქ-ის მიერ წარდგენილ 1997 წლის 21 თებერვლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის მეორე გვერდზე არსებულ ნახაზზე, რომლის მიხედვით, საკარმიდამო ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით – გზა, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით მ. ქ-ე, დასავლეთით – გზა. ასევე, პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე ო. ქ-ის საცხოვრებელი სახლის პროექტის დედანი დოკუმენტის (რომელიც დამონშებულია ...ის რაისაბჭოს აღმასკომის მშენებლობისა და არქიტექტურის საქმეთა განყოფილების საპროექტო ჯგუფის მიერ 1989 წელს) დათვალიერების შედეგად დადგენილ გარემოებაზე, რომ ო. ქ-ის საკარმიდამო ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება საუბნო გზა.

ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე გ. ტ-ის მიწის ნაკვეთის 1996 წლის 16 თებერვლის №0803 მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, საკარმიდამო ნაკვეთის მოსაზღვრეები არიან: ჩრდილოეთით – ს. ბ-ე, სამხრეთით – გზა, აღმოსავლეთით – გ-ი, დასავლეთით –

თით – გზა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას, საერთოდ არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. კერძოდ, პირველი და უმნიშვნელოვანესი გარემოება, წარმოადგენდა თუ არა სადავო 730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (რომელიც მოექცა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფარგლებში) საუბნო გზას, ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ წლების განმავლობაში ყველა სამართლებრივ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტები და სხვა), აღნიშნული ტერიტორია მითითებული იყო როგორც საუბნო გზა, ადმინისტრაციულ ორგანოს კი საერთოდ არ შეუფასებია ის გარემოება, რამდენად იყო დასაშვები აღნიშნულ ტერიტორიაზე კერძო პირთა საკუთრების უფლების აღიარება.

ამასთან, მეორე და მეტად მნიშვნელოვანი გარემოება არის ის, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ორთოფოტოებისა და ნახაზების მიხედვით, გ-ების მიწის ნაკვეთს ემიჯნება აღიარებული მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილი, ხოლო დანარჩენი ნაწილი სრულად მოქცეულია და მდებარეობს სხვა მეზობლების (მათ შორის, ო.ქ-ის) მიწის ნაკვეთებს შორის და მათ მომიჯნავედ. ამდენად, ბუნდოვანია, თუ რა ფაქტობრივი და სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე მოხდა, სადავო მიწის ნაკვეთის, როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის სრულად აღიარება.

აქვე, ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ დაუდგენია და შეუფასებია სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ნანგრევის არსებობის ფაქტი (რომელიც დასტურდება ორთოფოტოებით) და არც ის გარემოება, თუ ვის ეკუთვნოდა ეს ნაგებობა/ნანგრევი, აღნიშნულ საკითხზე კონკრეტული პოზიცია არც ნ. და ა. გ-ების წარმომადგენელს არ დაუფიქსირებია (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 10 იანვრის სხდომა).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ შეუფასებია სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა (ნანგრევი) ხომ არ წარმოადგენდა სახელმწიფო ბალანსზე (საკუთრებაში) რიც-

ხულ ქონებას ან მის ნაწილს, რაც თავის მხრივ გამორიცხავდა მასზე კერძო პირთა საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კომისიას არ დაუდგენია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ქმნის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, გადაწყვეტილებაში მითითებულ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს 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 საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამარ-

თლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხი შეისწავლოს სზაკ-ით დადგენილი წესით, სრულად მოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს სათანადოდ დასაბუთებული გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტი ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ სტანდარტს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 თებერვლის №ბს-968(2კ-19) განჩინება).

ამდენად, ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, სადავო აქტები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

ამასთან, კანონმდებლობაში განხორციელებული უკანასკნელი ცვლილებების გათვალისწინებით საკითხი აღარ არის კომისიის ქვემდებარე. „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე საქართველოს 17.12.2021წ. №1168-VIII-Xმპ კანონის თანახმად (ამოქმედდა 01.01.2022 წლიდან) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიენიჭა სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება. ანალოგიურ დებულებას შეიცავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი, რომლის მე-4 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალში (არეალებში) მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღნიშნული ბრძანებით დადგენილი ვადით აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

„მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის მე-9 ნაწილის თანახმად, სისტემური რეგისტრაციის დაწყებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანო სააგენტოს განსახილველად უგზავნის შესაბამის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ წარმოებაში არსებულ განცხადებას, რომელზედაც ამ კანონის 4¹ მუხლის 1¹ პუნქტის თანახმად, სისტემური რეგისტრაციისთვის დადგენილი ვადით ჩერდება მუნიციპალიტეტის შესაბამისი უფლებამოსილება, თუ აღნიშნულ განცხადებაზე საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში ნ. და ა. გ-ების განცხადების ხელახლა განხილვაზე და გადაწყვეტაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს ამჟამად სსიპ საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო წარმოადგენს. შესაბამისად, სწორედ სსიპ საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოს უნდა დაევალოს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, გადაწყვეტილებაში მითითებული გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევა, განხილვა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება.

ამასთან, რაც შეეხება საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობას, იმ პირობებში, როდესაც, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის აქტები (უფლების დამდგენი დოკუმენტები) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად არის ცნობილი, არსებობს აგრეთვე საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძველი, ... -ზე 730 კვ.მ ფართობის რეგისტრაციის ნაწილში. საჯარო რეგისტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საკითხზე სწორედ სადავო მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტის შემდგომ და მისი შედეგიდან გამომდინარე უნდა იმსჯელოს. აქვე, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საკასაციო სასამართლოს შეფასების საგანს არ წარმოადგენს სადავო მინის ნაკვეთზე 2019 წლის 20 დეკემბრიდან 2021 წლის 22 აპრილამდე განხორციელებული რეგისტრაციები.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეც-

ვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შე-
საბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე კო-
დექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მი-
ერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელ-
მწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარ-
ჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ,
მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილე-
ბულია.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხ-
ლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო
გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზ-
ღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გა-
მოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სადავო საკითხის სასკ-ის 32-ე მუხ-
ლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, ბალდათის
მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიუ-
ლი პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვე-
თებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ
სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ ო. ქ-ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სა-
ხით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადასახდელი – 100 ლარის
და საკასაციო სასამართლოში გადასახდელი – 300 ლარის, ჯამში – 400
ლარის ანაზღაურება. ამასთან, ნ. და ა. გ-ების მიერ სააპელაციო საჩი-
ვარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 ლარის ოდენობით დარჩეს
ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინის-
ტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით,
ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნა-
წილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე
და 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ო. ქ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-
ულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე-
ზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ო. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 ნოემბრის №26 სხდომის ოქმი (საკითხი 35; ნ. გ-ის და ა. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში – 730 კვ.მ-ზე);

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 27 ნოემბრის №447 განკარგულება;

6. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2019 წლის 28 ნოემბერს გაცემული №399 საკუთრების უფლების მოწმობა;

7. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 აპრილის №... გადაწყვეტილება ს.კ. ... -ზე 730 კვ.მ-ფართობის რეგისტრაციის ნაწილში;

8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა – ბალდათის რაიონის სოფ. ...ში მდებარე 730 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ნ. გ-ის და ა. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხთან, ხოლო შემდგომ მისი რეგისტრაციის საკითხთან დაკავშირებით;

9. მოპასუხეებს – ბალდათის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ. ქ-ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადასახდელი – 100 (ასი) ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადასახდელი – 300 (სამასი) ლარის, ჯამში – 400 (ოთხასი) ლარის ანაზღაურება;

10. ნ. და ა. გ-ების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 (ასორმოცდაათი) ლარი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად;

11. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სარეკრედიტო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარება**

**განჩინება
საპარტვილოს სახელით**

№ბს-104(კ-24)

9 დეკემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

ს. ა-მა 2022 წლის 15 სექტემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ. მოსარჩელემ სარჩელის დაზუსტების შემდეგ საბოლოოდ მოითხოვა კომისიის 2022 წლის 18 ივლისის №1554 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ, მის მიერ მოთხოვნილ 839.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2020 წლის 29 ივლისის №19/01201971441-55 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ..., საერთო ფართობი 788 კვ.მ) ს. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში დამატებით წარდგენილი კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, დააზუსტა მოთხოვნა; კერძოდ, მოთხოვნილ იქნა 839 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ...) ს. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარება.

სარჩელში მითითებულია, რომ ს. ა-ი 60 წელზე მეტია სარგებლობს

ზემოხსენებული უძრავი ქონებით, შესაბამისად, მიაჩნია, რომ ის აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, თუმცა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხილულ იქნა განცხადება და კომისიის 2022 წლის 18 ივლისის №1554 განკარგულებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ არ დგინდებოდა ს. ა-ის მიერ ამ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის დაკავების ფაქტი, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით არის უკანონო და დაუსაბუთებელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით ს. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 18 ივლისის №1554 განკარგულება; მოპასუხე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც ს. ა-ი აღიარებული იქნებოდა მესაკუთრედ მის მიერ მოთხოვნილ 839.00 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ...ის ქუჩა, ...ის მიმდებარედ, ს/კ: ...).

საქალაქო სასამართლომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შინაარსზე მითითებით განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლებით აღიარებას ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ზემოაღნიშნულის კანონის ამოქმედებამდე (კანონის ამოქმედების დრო – 2007 წელი) განთავსებული იქნებოდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). სასამართლომ საქმეზე დართული 2005 წლის ორთოფოტოზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე გარკვევით ჩანდა მცირე ზომის შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად, არ გაიზიარა სადავო განკარგულების მიღებისა და მოთხოვნის უარყოფის საფუძვლად მითითებული ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმის მასალებ-

ში დაცულ ქ. თბილისში, წყნეთის ქუჩის მიმდებარედ, ...ში მცხოვრებ ს. ბ-ისა და გ. მ-ას 2020 წლის 26 ივნისის სანოტარო წესით დამონმებულ განცხადებებზე, რომელთაც დაადასტურეს, რომ მათ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს ფლობდა ს. ა-ი და იყენებდა მას 1955 წლიდან. ამასთან, 2022 წლის 6 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა გ. ნ-ემ განმარტა, რომ დაახლოებით 76 წლიდან ცხოვრობდა ...ის ქუჩის №...-ში და მისი თქმით მოსარჩელეც იქ ცხოვრობდა და მასაც ჰქონდა აშენებული შენობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება მასზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების 2007 წლამდე ფლობის ფაქტის დაუდასტურებლობის შესახებ, რადგან, 2005 წლის ორთოფოტოებზე ნათლად ჩანდა შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი, ხოლო ის გარემოება, რომ 2020 წლის ორთოფოტოზე არსებული შენობის კონფიგურაცია და ზომები არ ემთხვეოდა ადრინდელს, არ გამორიცხავდა იმ პერიოდში შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტს.

სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლოდ მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება, რომ კანონის მიზნისათვის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ყოფილიყო კაპიტალური შენობა-ნაგებობა კანონის ამოქმედებამდე და ამასთან დაკავშირებით განმარტა, რომ ასეთი დათქმა კანონში არ იყო მოცემული, ხოლო ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო დროებითი ნაგებობა, არ დასტურდებოდა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებზე და აღნიშნა, რომ შენობისა და დროებითი შენობას შორის ძირითადი განსხვავება ისაა, რომ

შენობა არის მიწასთან მყარად დაკავშირებული გადახურული და შემოსაზღვრული სივრცე, ხოლო დროებითი ნაგებობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასანწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. შესაბამისად, მცირე ზომის შენობის არსებობა არ ნიშნავდა, რომ ის იყო დროებითი ნაგებობა.

სააპელაციო პალატამ ყურადღებას გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ 2005, 2010, 2014 და 2020 ორთოფოტოებზე, საიდანაც პალატის შეფასებით ირკვეოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად იყო განთავსებული შენობა. მართალია, 2020 წლის ორთოფოტოზე აღნიშნული შენობის ზომა იყო გაზრდილი, თუმცა აღნიშნული არ ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ მანამდე ამ ადგილას განთავსებული იყო დროებითი ნაგებობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადანყევტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებსა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შინაარსზე და განმარტავს, რომ საკუთრების უფლებით აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ ის თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო შენობა და საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის ამ მიწის ნაკვეთზე მითითებული შენობა ისევ არის განთავსებული; კერძოდ, საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). ამასთან, კანონი თავადვე განმარტავს, რა სახის შენობის არსებობის შემთხვევაში შეიძლება გავრცელდეს ამ კანონის მოქმედება. საკუთრების უფლებით აღიარებას ექვემდებარება ასევე ის თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს და რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, მიუხედავად იმისა, მასზე განთავსებული არის თუ არა შენო-

ბა.

კასატორის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში, 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 თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად არ დადასტურდა ს. ა-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი; კერძოდ, დაინტერესებული პირის მიერ საქმეში წარმოდგენილია შპს „პ...ის“ მიერ 2008 წლის 17 აპრილს შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზეც დატანილია არა შენობა-ნაგებობა, არამედ – ბაღი. შენობა არ ფიქსირდება ასევე შპს „პ...ის“ მიერ მომზადებულ 2006 წლის აეროფოტოგადაღებაზეც. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2008 წლის 10 ივნისის საექსპერტო დასკვნა (№20/01/19-1947) კი, მხოლოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გაშენებული მრავალწლიანი ნარგავების ასაკს ეხება და არა შენობის ხანდაზმულობას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კომისია დადგენილად ვერ მიიჩნევდა, რომ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული) განთავსებული იყო კანონის ამოქმედებამდე. კომისიის მიერ, ასევე დადგენილ იქნა, რომ საკუთრების უფლობა-საღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული გარემოებები კი, ზემოხსენებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

რაც შეეხება მოწმეთა წერილობითი ახსნა-განმარტებების საფუძველზე ს. ა-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის 2007 წლამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადასტურებას, კასატორი აღნიშნავს, რომ მხოლოდ მოწმეთა წერილობითი ახსნა-განმარტებებით შეუძლებელია ფლობის ფაქტის დადასტურება და მოწმეთა ჩვენებებთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ, მართალია, სადავო საკითხის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტით მოწმის ჩვენება ერთ-ერთ მტკიცებულებად არის მიჩნეული და სავალდებულოდ წარმოსადგენ დოკუმენტაცია კი წარმოადგენს, თუმცა აღნიშნული მტკიცებულება უნდა იქნეს შეფასებული სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში და იმ შემთხვევაში, თუ საქ-

მეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოწმეთა მიერ მითითებული გარემოება, აღნიშნული ვერ იქნება მიჩნეული ცალსახად დადასტურებულად. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილება მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით მოკლებული იყო ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს.

სასამართლოების მიერ ორთოფოტოზე მითითებასთან დაკავშირებით, კასატორი განმარტავს, რომ საქმეში წარმოდგენილია 2005, 2010, 2014, და 2020 წლების ორთოფოტოები, რომლითაც დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა, რომელიც განთავსებულია მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, კომისიაში განცხადების წარდგენის დროისათვის, არ იყო განთავსებული კანონის ამოქმედებამდე. მეტიც, აღნიშნული შენობა არ ფიქსირდება 2014 წლის ორთოფოტოზეც კი. იქიდან გამომდინარე, რომ კანონის მიზნისათვის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყოს კაპიტალური შენობა-ნაგებობა კანონის ამოქმედებამდე და დროებითი შენობა-ნაგებობა არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, აუცილებელია წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდებოდეს კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ტიპი და სახეობა. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან 2005, 2010, 2014 და 2020 წლის ორთოფოტოების ურთიერთშედარებით ცალსახად დგინდება, რომ 2005-2014 წლებში ს. ა-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა მკვეთრად განსხვავდება 2020 წლის ორთოფოტოზე არსებული შენობისგან კონფიგურაციით, გაბარიტებით, მდებარეობით, ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი არ არის ძველი შენობა-ნაგებობის კაპიტალურობასთან დაკავშირებით ექსპერტიზის დასკვნა ან/და სხვა რაიმე მტკიცებულება, კომისია ვერ მიიჩნევდა, რომ ს. ა-ის მოთხოვნა იყო საფუძვლიანი და აკმაყოფილებდა კანონის მოთხოვნებს.

ასევე, კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სარეკრეაციო ზონა 2-ში, რაც, ასევე, კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 7 თებერვლის განჩინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2024 წლის 11 ივნისის განჩინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე არსებითად განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; კერძოდ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად მიიჩნევა, ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში - 5 ჰექტარს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების საფუძვლით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების ორ ალტერნატიულ პირობას იცნობს: პირველ შემთხვევაში განმსაზღვრელია მიწის ნაკვეთის დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძვლით მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად

მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამასთან უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული.

საკუთრების უფლების აღიარების შეზღუდვის იმპერატიულ დანაწესს შეიცავს ზემოაღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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.

საკუთრების უფლების აღიარების შეზღუდვის შესახებ პირდაპირ მითითებას და ანალოგიურ მოწესრიგებას ითვალისწინებს 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-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება: რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა.

ამდენად, საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ კანონმდებლობა გამოირიცხავს კონკრეტულ სარეკრეაციო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთის აღიარების შესაძლებლობას, მიუხედავად იმისა, აკმაყოფილებს თუ არა წარდგენილი განაცხადი კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. შესაბამისად, კომისია არ არის უფლებამოსილი დააკმაყოფილოს მოთხოვნა, თუ ის შეეხება სარეკრეაციო ზონის სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. სწორედ სარეკრეაციო ზონის არსებობაზე მიუთითა მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ წარმოდგენილ საკასაციო საჩივარში და გამორიცხა ს. ა. ისათვის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ამდენად, მოცემული დავის ფარ-

გლებში შესაფასებელია სადავო მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო თუ არა იმ სახის სარეკრეაციო ზონაში, სადაც დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის განკერძოება.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელე ს. ა-ი განცხადებით ითხოვდა ქ.თბილისში, ...ის მიმდებარედ, მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 839.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აღიარების კომისიის 2022 წლის 18 ივლისის №1554 განკარგულებით მას უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის დაუდასტურებლობის საფუძველით. კერძოდ, სადავო აქტში მითითებულია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ საქმეში წარდგენილ შპს „პ...ის“ მიერ 2008 წლის 17 აპრილს შესრულებულ საკადასტრო აზომ-ვითი ნახაზზე დატანილია არა შენობა-ნაგებობა, არამედ – ბაღი. შენობა არ ფიქსირდება ასევე შპს „პ...ის“ მიერ მომზადებული 2006 წლის აეროფოტოგადაღებაზეც. განმცხადებლის მიერ წარდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2008 წლის 10 ივნისის საექსპერტო დასკვნა (№20/01/19-1947) კი, მხოლოდ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გაშენებული მრავალწლიანი ნარგავების ასაკს ეხება და არა შენობის ხანდაზმულობას.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოპასუხის შესაგებელზე დართულ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 5 ოქტომბრის წერილზე, რომლის შინაარსიდანაც ირკვევა, რომ მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული ...ის მიმდებარედ 839 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის რუკის მიხედვით, ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს), თუმცა ზემოხსენებული გარემოება სააპელაციო პალატის მიერ არ ყოფილა სათანადოდ გამოკვლეული და შეფასებული, შესაბამისად სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას დამატებითი მტკიცებულებების მოძიებით უნდა გამოიკვლიოს სადავო მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში მოქცევის საკითხი და შეაფასოს, დაიშვება თუ არა მასზე კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარება.

დამატებითი მტკიცებულებების სასამართლოს მიერ მოძიებასთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ

პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (საკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, გარდა ამისა, საკითხის სპეციფიკურობის გათვალისწინებით, მსგავსი კატეგორიის საქმეებში არც თავად ადმინისტრაციული ორგანოა შეზღუდული, სამართალწარმოების ეტაპზე „გააფართოოს“ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველები აღიარების ხელშემშლელი ისეთი გარემოების მითითებით, როგორცაა მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონისათვის მიკუთვნება, იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ს. ა-ისათვის მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი არ გამხდარა უფლებასა-საღიარებელი მინის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონაში მოქცევის საკითხი. აღსანიშნავია, რომ სადავო სამართალურთიერთობის გადანყვეტის 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 გადანყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. ამავე კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ პროცესში განმტკიცებული ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლო არათუ 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.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატას სადავო საკითხზე მსჯელობისას დეტალურად არ შეუწნავლია და არსებული თუ დამატებით მოსაძიებელი მტკიცებულებების შეჯერების საფუძველზე არ დაუდგენია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რამდენადაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადანყვეტილე-

ბის მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

საკასაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელით მოთხოვნილია არა მხოლოდ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, არამედ, ასევე, მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებით უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ს. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, ახალი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნის საფუძვლიანობის შემოწმებისათვის, მიუხედავად იმისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასახა თუ არა კანონით შეზღუდული რომელიმე გარემოება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში, სასამართლოს უნევს განსაზღვროს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარების დასაშვებობა და ამ კუთხით, გამორიცხოს საკუთრების უფლების აღიარების შემაფერხებელი გარემოებების არსებობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დადგენით სააპელაციო პალატის მსჯელობის საგანია.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე სარეკრეაციო ზონის გავრცელების საკითხი დადგენილი იყო ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზეც, კერძოდ, ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 5 ოქტომბრის წერილი დართული იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოპასუხის მიერ წარდგენილ შესაგებელზე, რომლითაც განისაზღვრა, რომ უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი სარეკრეაციო ზონა-2-ში იყო მოქცეული. თუმცა მითითებული წერილი არ გახდა სასამართლოს მსჯელობის საგანი და კასატორმა საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობის შესახებ მიუთითა საკასაციო საჩივარში. ამრიგად, საქმის ხელახალი განხილვის პროცესში, სააპელაციო სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, ხომ არ შეცვლილა ვითარება უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, კვლავ ვრცელდება თუ არა მასზე სარეკრეაციო ზონის სტატუსი და შეაფასოს, ზოგადად, რამდენად დასაშვებია სადავო მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური პირის საკუთრების უფლების აღიარება.

ამდენად, საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, დავის გადაჭრისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, მათი სამართლებრივი ანალიზისა და მიღებული დასკვნების საფუძველზე დავის გადაწყვეტა, სსკ-ის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფი-

ლი შემოწმება. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს განჩინება მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ და პროცესუალურ წინამძღვრებს, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის აბსოლუტური საფუძველი – გადანყვეტილება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძველიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც, თავის მხრივ, არის სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ 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 2023 წლის 27 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმთო**

№ბს-790(კ-24)

18 დეკემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

კ. მ-ემ 2022 წლის 03 აგვისტოს სარჩელით მიმართა თბილისის საქა-
ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუზე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ
და მოითხოვა „მინის ნაკვეთზე კ. მ-ეის საკუთრების უფლების აღიარე-
ბაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერ-
თან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლე-
ბის აღიარების კომისიის 2022 წლის 20 ივნისის №1242 განკარგულების
ბათილად ცნობა და ამავე კომისიისათვის, ქალაქ თბილისში, ... მე-...
კილომეტრის მიმდებარედ (საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ.) არსე-
ბულ მიწის ნაკვეთზე კ. მ-ეის საკუთრების უფლების აღიარების შესა-
ხებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
გამოცემის დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2023 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით კ. მ-ეის სარჩელი არ
დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვე-
ტად გამოიყენა საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლი, საქართვე-
ლოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, 53-ე, მე-60¹, 96-ე, 102-
ე მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის
პირველი-მეორე, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლები, საქართველოს სამო-
ქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე, 55-ე მუხლები, „ფიზიკური და კერ-

ძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი და მე-3 მუხლები, 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-3, მე-5, მე-5', მე-11, მე-19 მუხლები.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ კ. მ-ის მიერ 2021 წლის 21 ივნისს განმეორებით იქნა წარდგენილი განცხადება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში ისე, რომ არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომლითაც შეცვლილი იქნებოდა 2019 წლის 25 აპრილს გამოცემული №952 და 2021 წლის 02 მარტის №40 განკარგულებების საფუძველად არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც გახდებოდა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მოსარჩელის მიერ წარდგენილ შპს „მ...ს“ 2021 წლის 11 ივნისის საექსპერტო დასკვნაზე, რომელიც შეეხება შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მდგომარეობას და მის ხნოვანებას (დასკვნის თანახმად, აღნიშნული შენობის ხნოვანება, გამოყენებული მასალებისა და მათი კონსტრუქციული თავისებურებებიდან გამომდინარე, არანაკლები 20 წელია). საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და განმარტა, რომ კონკრეტულ პერიოდში არსებული უძრავი ქონების ობიექტური რეალობის ამსახველ მტკიცებულებებს წარმოადგენს ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), რომელიც იძლევა შესაძლებლობას ობიექტურად განისაზღვროს დედამიწის ზედაპირის მდგომარეობა. კერძოდ, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და შემომდგეს დროში მისი განვითარებულობა. ამგვარი ტექნოლოგიური საშუალებები გამოიყენება სხვა მტკიცებულებებით იმ გარემოების დადგენის საჭიროებას, რაც კონკრეტული ობიექტური ფაქტების განმსაზღვრელი მტკიცებულებებით დადასტურებას ექვემდებარება. განსახილველ შემთხვევაში კი ორთოფოტოების (2005-2010 წლების აეროფოტოგადაღებების) საფუძველზე დადგინდა იქნა, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი შენობა-ნაგებობები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. შესაბამისად, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა ვერ გახდება უტყუარი მტკიცებულება დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დადგინდა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო კ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ და არ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოების შესახებ, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას. ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განმარტებით, საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (წყალმომარაგების) ობიექტი. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გადის მიწისქვეშა კომუნიკაცია წყალარინების ქსელის მილსადენი (ს/კ: ...). აღნიშნული გარემოება კი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში 6 (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე წარმოადგენს განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება კ. მ-ემ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკ-

მაყოფილდა კ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა კ. მ-ის სარჩელი; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 20 ივნისის № 1242 განკარგულება, რომლითაც კ. მ-ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, დაევალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების ყოველმხრივ და სრულყოფილად შესწავლის, გამოკვლევა-შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კ. მ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით; დანარჩენ ნაწილში კ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა აღნიშნული ფაქტობრივ გარემოებები სამართლებრივად სხვაგვარად შეაფასა, პალატამ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლად მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა, რომელშიც მითითებული მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ღობის ხნოვანება (გარდა სამხრეთით არსებული რკინაბეტონის ქარხნის კედლისა, რომელიც ქარხნის მიერ არის აგებული და სასაზღვროა კ. მ-ის ნაკვეთისათვის) არანაკლებ 25 წელია, ხოლო შენობის ხნოვანება, გამოყენებული მასალებისა და მათი კონსტრუქციული თავისებურებიდან გამომდინარე – არანაკლებ 20 წელი. გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მოტივაცია იმის შესახებ, რომ 2005-2010 წლების ორთოფოტოების მიხედვით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ ფიქსირდება მოსარჩელის მიერ მოცემული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი შენობა-ნაგებობები, რაც გამორიცხავს ამ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ აღნიშნული ორთოფოტოების მიხედვით, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი დაფარულია ხე-მცენარეებით, რის გამოც მცირე მოცულობის შენობა-ნაგებობის ნანგრევი შესაძლოა აეროფოტოგაღღებისას ვიზუალურად არ გამოჩენილიყო.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტის მიხედვით კ. მ-ის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას გამორიცხავდა ის გარემოებაც, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე

გადის მიწისქვეშა კომუნიკაცია – წყალარინების ქსელის მილსადენი (ს/კ: ...). სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმის მასალებით დადგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების შესახებ, რომ აღნიშნული მიწისქვეშა კომუნიკაციები გადის მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ერთ მხარეს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებული აქტის გამოცემამდე უნდა გამოეკვლია და დაედგინა შექმნილი მოცემულობის გათვალისწინებით არსებობდა თუ არა მიწის ნაკვეთის თუნდაც ნაწილზე კ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორი მიუთითებს, რომ კ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მართებულად ეთქვა უარი, რადგან ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საკუთრების უფლებასაღარებელი მიწის ნაკვეთზე არ დადასტურდა კ. მ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და აეროფოტოგადაღებებით არ დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა. ამასთან კასატორის განმარტებით ადმინისტრაციული წარმოების დროს კომისიის მიერ გამართულ 2019 წლის 21 მარტის ზეპირ სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე შენობა განთავსებული არ იყო.

ამასთან, რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარდგენილ შპს „მ...ს“ 2021 წლის 11 ივნისის საექსპერტო დასკვნას, რომელიც შეეხება შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მდგომარეობასა და მის ხნოვანებას (დასკვნის თანახმად, აღნიშნული შენობის ხნოვანება, გამოყენებული მასალებისა და მათი კონსტრუქციული თავისებურებიდან გამომდინარე, არანაკლები 20 წელია). კასატორმა მიუთითა, რომ კონკრეტულ პერიოდში არსებული უძრავი ქონების ობიექტური რეალობის ამსახველ მტკიცებულებებს წარმოადგენს ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), რომელიც იძლევა შესაძლებლობას, ობიექტურად განისაზღვროს დედამიწის ზედაპირის მდგომარეობა. კერძოდ, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და შემოწმდეს დროში მისი განვითარებულობა. ამგვარი ტექნოლოგიური საშუალებები გამორიცხავს სხვა მტკიცებულებებით იმ გარემოების დადგენის საჭიროებას, რაც კონ-

კრეტული, ობიექტური ფაქტების განმსაზღვრელი მტკიცებულებებით დადასტურებას ექვემდებარება. განსახილველ შემთხვევაში კი, ოროფოტოების (2005-2010 წლის აეროფოტოგადაღებების) საფუძველზე დადგენილ იქნა, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი შენობა-ნაგებობები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. შესაბამისად, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა ვერ გახდება უტყუარი მტკიცებულება დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად.

კასატორმა მიუთითა, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5¹ მუხლის, მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. მოცემულ შემთხვევაში კი დადგენილია, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (წყალმომარაგების) ობიექტი. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გადის მიწისქვეშა კომუნიკაცია წყალარინების ქსელის მილსადენი (ს/კ: ...). აღნიშნული გარემოება კი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად წარმოადგენს განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 12 ივლისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 25 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნი-

ციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი და-საშვებად იქნა მიჩნეული.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც კ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 25 აპრილის №952 განკარგულებით კ. მ-ის ქ.თბილისში, ... მე-... კილომეტრის მიმდებარედ არსებულ (საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან დოკუმენტაციითა და აეროფოტოგადაღებებით არ დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ... მე-... კმ-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ) განთავსებული იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მიმდინარე ადმინისტრაციული საქმის წარმოების ფარგლებში, 2019 წლის 21 მარტს გამართულ კომისიის ზეპირი მოსმენის სხდომაზე (ოქმი №13), განმცხადებელმა განმარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე შენობა განთავსებული არ იყო. კომისიის მიერ, ასევე დადგენილ იქნა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა განმცხადებლის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. მითითებული გარემოებები კი, ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს. ამავე კომისიის 2020 წლის 21 დეკემბრის №46 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2021 წლის 02 მარტს გამოცემული №40 განკარგულებით, ვინაიდან განმცხადებლის მიერ არ იქნა წარდგენილი ახალი გარემოებების

დამდგენი დოკუმენტაცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, კ. მ-ეს უარი ეთქვა მითითებული მიწის ნაკვეთის (მისამართი: ქ. თბილისი, ... მე-... კმ-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების განხილვაზე.

კ. მ-ემ 2021 წლის 21 ივნისს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მე-... კმ-ის მიმდებარედ (საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ) არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარება. განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა ასევე 2021 წლის 11 ივნისის შპს „მ...ს“ მიერ გაცემული ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმად, ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დავით ... მე-... კმ. მიმდებარედ, ...ს ქუჩა №5-ში მოქალაქე კ. მ-ეს გააჩნია მიწის ნაკვეთი, მის შემომფარგვლელ ღობესთან და მასზე არსებულ შენობებთან ერთად. ღობის ხნოვანება (გარდა სამხრეთით არსებული ...ის კედლისა, რომელიც ქარხნის მიერ არის აგებული და სასაზღვროა კ. მ-ის ნაკვეთისათვის) არანაკლები 25 წელია; ხოლო შენობის ხნოვანება, გამოყენებული მასალებისა და მათი კონსტრუქციული თავისებურებიდან გამომდინარე, არანაკლები 20 წელი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 06 აგვისტოს №315268 წერილით კ. მ-ის განცხადება განსახილველად გადაიგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 23 მაისის №31 სხდომის ოქმით დგინდება, რომ განცხადება განხილულ იქნა კომისიის მიერ და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 20 ივნისის №1242 განკარგულებით კ. მ-ეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... მე-... კმ-ის მიმდებარედ (საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ) მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი ახალი გარემოებების დამდგენი დოკუმენტაცია. განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ განსახილველ განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელთან დაკავშირებითაც კომისიას უკვე ჰქონდა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (კომისიის 2019

ნლის 21 მარტის №13 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე 2019 წლის 25 აპრილს გამოცემული №952 განკარგულება, 2020 წლის 21 დეკემბრის №46 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე 2021 წლის 02 მარტს გამოცემული №40 განკარგულება). ასეთ შემთხვევაში, ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელია მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევებში, კერძოდ, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუკი არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება. გარდა ამისა, კომისიის მიერ დადგენილ იქნა, რომ საკუთრების უფლებაასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (წყალმომარაგების) ობიექტი, კერძოდ, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დგინდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გადის მიწისქვეშა კომუნიკაცია წყალარინების ქსელის მილსადენი (ს/კ: ...). აღნიშნული გარემოება კი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად წარმოადგენს განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დგინდება, რომ (ს/კ: ...) მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ჯ...“ და ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე გადის მიწისქვეშა კომუნიკაცია წყალარინების ქსელის მილსადენი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს კ. მ-ეისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს განსაზღვრავს. 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 საც-

ხოვრებელი 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. ამრიგად, თუკი დაინტერესებული პირი, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე და საკითხი არ ეხება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელი სახლით ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით, მან უნდა დაამტკიცოს დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე (დღეს მოქმედი რეგულაციით კი, საკუთრებაში არსებული და აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი ბარში არ უნდა აღემატებოდეს 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს).

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

დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნ-

ქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

ამასთანავე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო 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.

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 მართლზომიერი 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, მონმის ჩვენება კი – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მონმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

იმავე დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-3 მუხლით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარ-

გებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, წყალარინების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დაწესებულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწის ზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

საკასაციო სასამართლო აღიარებამოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების გამორიცხვის დასაბუთებისთვის მიუთითებს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას, მოცემულ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა დადგენილია, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (წყალმომარაგების) ობიექტი. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით დგინდება,

რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გადის მიწისქვეშა კომუნიკაცია წყალარინების ქსელის მილსადენი (ს/კ: ...). აღნიშნული გარემოება კი, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე წარმოადგენს განსახილველი განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლითაც მოწესრიგებულია ერთსა და იმავე საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განცხადების ხელახლა წარდგენის წესი. აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

მითითებული ნორმების საფუძველზე საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობა, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, გათვალისწინებულია მხოლოდ კონკრეტული პირობების არსებობისას, კერძოდ, თუკი შეიცვალა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულ აქტს, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გა-

დანყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კ. მ-ის მიერ 2021 წლის 21 ივნისს განმეორებით იქნა წარდგენილი განცხადება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში ისე, რომ არ ყოფილა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომლითაც შეცვლილი იქნებოდა 2019 წლის 25 აპრილს გამოცემული №952 და 2021 წლის 02 მარტის №40 განკარგულებების საფუძვლად არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც გახდებოდა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი. ამასთან, რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საექსპერტო დასკვნას, რომელიც შეეხება შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობისა და მისი ხნოვანებას (დასკვნის თანახმად, აღნიშნული შენობის ხნოვანება, გამოყენებული მასალებისა და მათი კონსტრუქციული თავისებურებიდან გამომდინარე, არანაკლები 20 წელია) საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორის პოზიციას და განმარტავს, რომ კონკრეტულ პერიოდში არსებული უძრავი ქონების ობიექტური რეალობის ამსახველ მტკიცებულებებს წარმოადგენს ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), რომელიც იძლევა შესაძლებლობას, ობიექტურად განისაზღვროს დედამიწის ზედაპირის მდგომარეობა; კერძოდ, დადგინდეს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და შემოწმდეს დროში მისი განვითარებულობა. ამგვარი ტექნოლოგიური საშუალებები გამოიყენება სხვა მტკიცებულებებით იმ გარემოების დადგენის საჭიროებას, რაც კონკრეტული, ობიექტური ფაქტების განმსაზღვრელი მტკიცებულებებით დადასტურებას ექვემდებარება. განსახილველ შემთხვევაში კი, ორთოფოტოების (2005-2010 წლის აეროფოტოგადაღებების) საფუძველზე დადგენილ იქნა, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე დატანილი შენობა-ნაგებობები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. შესაბამისად, წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა ასევე ვერ გახდება უტყუარი მტკიცებულება დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც კანონით იმპერატიულად არის დადგენილი საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლები და მოსარჩელის მიერ მოთ-

ხოვნილი ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კ. მ-ის სახელზე ქალაქ თბილისში, ... მე-... კილომეტრის მიმდებარედ (საერთო ფართობი – 2100.00 კვ.მ.) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2022 წლის 20 ივნისის №1242 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს მისი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტის კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს კომისიისთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩე-

ლის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

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

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, კ. მ-ის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი (100 + 150 ლარი) 250 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ჯ ი ტ ა:

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 28 დეკემბრის გადანაცვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადანაცვეტილება;

3. კ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. კ. მ-ის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი (100+ 150 ლარი) 250 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადანაცვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის რეგისტრაცია

მართლმომიარაღმდეგობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საქართველოს უფლებების რეგისტრაცია

განმარტება საქართველოს სახელით

№ბს-458(კ-22)

4 ოქტომბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 9 აგვისტოს თ. ნ-ამ სარჩელით მიმართა ფოთის საქალაქო
სასამართლოს და სარჩელის დაზუსტების შემდგომ მოპასუხეებად მი-
უთითა: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და სსიპ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისი. ამას-
თან, მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა სა-
ქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რე-
გისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის
2021 წლის 8 ივნისის №... და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №...
გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ასევე, მოპასუხე საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიო-
ნული ოფისისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, თ. ნ-ას №... განცხადების დაკ-
მაყოფილებისა და ქ. ფოთი, ...ს ქუჩის მიმდებარედ თ. ნ-ას მართლზო-
მიერ მფლობელობაში არსებულ 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრე-
ბის უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2021 წლის 1 აპრილს თ. ნ-ამ განცხადე-
ბით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს
რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა ქ. ფოთში, ...ს ქუჩის მიმდებარედ 1 200

კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები და საცხოვრებელი სახლის გეგმის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი. სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა გამოითხოვა ინფორმაცია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან, სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან, ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან და 2021 წლის 8 ივნისს მიიღო რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება, იმ საფუძველით, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ქონება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული უძრავი ქონების იდენტური არ არის. აღნიშნულ გადაწყვეტილებას არ დაეთანხმა მოსარჩელე და წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი. 2021 წლის 22 ივლისს კი საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ თ. ნ-ა 1989 წლიდან დღემდე ფლობს და განაგებს ზემოაღნიშნულ სადავო მიწის ნაკვეთს. 2000 წლის ორთოფოტოს მიხედვით ნათლად ჩანს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე დგას სახლი და დამხმარე ფართები. ასევე, 1989 წლის გეგმის თანახმად დასტურდება, რომ აღნიშნული ქონება გატარებული იყო ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიულ სამსახურში. გარდა ამისა, 1997 წლის გადახდის ქვითრის მიხედვით, თ. ნ-ა არის მიწის რენტის გადამხდელი. ამდენად, მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული დოკუმენტებით დგინდება, რომ თ. ნ-ა არის სადავო მიწის ნაკვეთის კანონიერი მფლობელი. ამასთან, აღნიშნული დასტურდება მოწმეების ხელმოწერებითაც.“

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო და ფოთის მუნიციპალიტეტის მერია.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილებით, თ. ნ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2021 წლის 8 ივნისის №... გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილება; მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვ-

ნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, თ. ნ-ას №... განცხადების დაკმაყოფილებისა და ქ. ფოთი, ...ს ქუჩის მიმდებარედ თ. ნ-ას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ საქმეზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების ნამდვილობა და კანონშესაბამისობა სასამართლოს განხილვის საგანი არაა. სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე მოსარჩელისთვის უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების კანონშესაბამისობა. სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე უარის საფუძველად მარეგისტრირებელმა ორგანომ დაინტერესებულ პირს მიუთითა, რომ განცხადებაზე დართული დოკუმენტაციით უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაცია შეუძლებელი იყო. აგრეთვე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო უკვე რეგისტრირებულ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან. მაშასადამე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ დაინტერესებულ პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტები გააჩნდა შესაბამის მიწის ნაკვეთზე, თუმცა უარი უთხრა რეგისტრაციაზე ზედებისა და უძრავი ნივთის ზუსტი ადგილმდებარეობის იდენტიფიკაციის შეუძლებლობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტზე, მე-3 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-4, მე-8, მე-9 მუხლებზე, 21-ე მუხლის პირველ პუნქტზე და 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტზე, ასევე, „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანების 26-ე მუხლის პირველ პუნქტზე. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, მე-41, მე-5 მუხლებზე, ასევე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტზე, მე-4¹ მუხლზე, მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტზე და მე-14

მუხლის მე-5 პუნქტზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სადავო გადანყვეტილების გამოტანას საფუძვლად დაედო მარეგისტრირებული ორგანოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული ქონება უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული ქონების იდენტური არ იყო, თუმცა ამგვარი გარემოების დადგენის საფუძველს საქმეში არსებული მტკიცებულებები არ იძლეოდა. სადავო აქტით მტკიცებულებად მითითებულია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, თუმცა აღნიშნული ოქმი არ შეიცავს დასაბუთებას, თუ რატომ ვერ მოხდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული ჩატარდა დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე. გარდა ამისა, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ქონებაზე დაინტერესებული პირის უფლების იდენტიფიკაციის პრობლემა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე და 22-ე მუხლების თანახმად, შეიძლებოდა გამხდარიყო საქმის წარმოების შეჩერების და/ან შეწყვეტის და არა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

ფოთის საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საერთოდ არ შეაფასა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება – მოწმეების განცხადება, უფლების დამდგენ დოკუმენტში უძრავი ქონების მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (მისამართი, კვადრატულობა) და ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო სრულყოფილად გამოეკვლია და შეეფასებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიეღო გადანყვეტილება საქმის წარმოების შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ წარდგენილი მტკიცებულებებითა და მის ხელთ არსებული მონაცემების ერთობლივი შეფასებით ვერ იქნებოდა დადგენილი განსახილველი მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან იდენტურობა ან გამოირიცხებოდა ამგვარი იდენტურობა. შესაბამისად, სააგენტო ვალდებული იყო მის ხელთ არსებულ მტკიცებულებებთან და მონაცემებთან ერთობლიობაში შეეფასებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ყველა მტკიცებულება, მათ შორის, მოწმეების განცხადება, ემსჯელა, თუ რამდენად ხასიათდებოდა მოწმეების განმარტებები სარწმუნოებაზე მეტყველი კონკრეტული ნიშნებით, საამისოდ გამოეყენებინა მოწმეთა დამატებით გამოკითხვისა თუ საქმის გარე-

მოებების გამოსაკვლევად სხვა სახის მოქმედებების განხორციელების შესაძლებლობა.

ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, დაუ-საბუთებელია მოპასუხის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა შესაძლებელი იყო მხოლოდ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ. კანონმდებლობა მსგავსი სახის ნორმას არ შეიცავს. კანონმდებლობის თანახმად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეეძლო დაინტერესებული პირის მტკიცების უარყოფა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლისათვის განსახილველი მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესახებ კვლევის ჩასატარებლად მიმართვა, თუ არსებული მტკიცებულებების ყოველმხრივ გამოკვლევა და შეფასება განაპირობებდა დასკვნას იმის შესახებ, რომ არ არსებობდა შესაბამისი მტკიცების გაზიარების საფუძველი. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოწმეების ჩვენების, როგორც მტკიცებულების მიღებისა და შეფასების ვალდებულება გამომდინარეობს როგორც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, ასევე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოწმეების ჩვენებებისა და სხვა მტკიცებულებების საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ განსახილველი უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთები იყო იდენტიფიკაციის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში გამოვლენილ ზედდებას №... საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნული არ წარმოადგენს რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის გზით, შესაძლებელი იყო მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ფოთის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 8 ივნისის №... გადაწყვეტილებით თ. ნ-ას კანონმდებლობის ნორმებთან შეუსაბამოდ ეთქვა უარი №... განცხადებით მოთხოვნილ რეგისტრაციაზე, რაც შესაბამისი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოად-

გენდა. ამდენად, არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისთვის თ. ნ-ას განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველიც.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე საქმეზე „დადიანი და მაჩაბელი საქართველოს წინააღმდეგ“ (განაცხადი №8.../08), ასევე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2, მე-4, მე-5, მე-8 და მე-9 მუხლებზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2021 წლის 1 აპრილს თ. ნ-ას წარმომადგენელმა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა ქ. ფოთში, ...ს ქუჩის მიმდებარედ 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განმცხადებელმა განცხადებას დაურთო მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები, საცხოვრებელი სახლის გეგმის ნოტარიულად დამოწმებული ასლი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2021 წლის 26 აპრილს სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... გადაწყვეტილება და დაინტერესებულ პირს აცნობა, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით, 2021 წლის 26 აპრილის №182121 წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიიდან. ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2021 წლის

30 მაისის №06.42211502 ბრძანებით, თ. ნ-ას უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი (სარეგისტრაციო განცხადება №...) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე (მდებარე: ქალაქი ფოთი, ... ქუჩა), თანდართული დოკუმენტებისა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 2021 წლის 8 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, ვინაიდან არ დასტურდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, თ. ნ-ას უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, რაც გასაჩივრდა ადმინისტრაციული საჩივრით. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, თ. ნ-ას წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა, ხოლო ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის №06.42211502 (30.05.2021 წ.) ბრძანების თანახმად, თ. ნ-ას უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი №... სარეგისტრაციო განცხადებით უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ქალაქ ფოთში, ...ს ქუჩის მიმდებარედ 1 200 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თ. ნ-ას უფლების დამდგენი დოკუმენტით – მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებითა და საცხოვრებელი სახლის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ი/მ „თ...“ მიერ მომზადებული ნახაზით დადგენილია, რომ თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება №..., №..., №... საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთები და გზა. ასევე, საქმეში წარმოდგენილი ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ამონაწერით დადგენილია, რომ თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე №...

საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის მისამართია – ფოთი, 18...ის ქუჩა №.... გარდა ამისა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის – მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მისამართია – ფოთი, 18...ის ქ. №....

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ 2021 წლის 30 ნოემბრის სხდომაზე დაკითხული მოწმეების – ა. ბ-ასა და ს. ბ-ას ჩვენებების მიხედვით, ქალაქ ფოთში, ...ს ქუჩაზე თ. ნ-ამ მიწის ნაკვეთი მიიღო 90-იან წლებში. მოწმეებმა განმარტეს, რომ თ. ნ-ას გადაეცა ვ. ყ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი. მოწმის ა. ბ-ას განმარტებით, თ. ნ-ას იცნობს 90-იანი წლებიდან, ერთად მუშაობდნენ სამართალდამცავ ორგანოებში. მაშინდელმა მთავრობამ თ. ნ-ას გამოუყო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოღობილი ჰქონდა და ედგა საცხოვრებელი სახლი, სადაც არაერთხელ არის ნამყოფი. მისივე განმარტებით, იგი ამავე ქუჩაზე, კერძოდ, ...ის ...-ში (ამჟამინდელი ...) ცხოვრობდა და ხშირად უწევდა თ. ნ-ას ოჯახში მისვლა.

ამასთან, სააპელაციო პალატის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი 2000 წლის ორთოფოტოთი დადგენილია, რომ თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე იდგა შენობა-ნაგებობა. ასევე, წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, ვ. ყ-ის საკუთრებაშია თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი, განსახილველი მიწის ნაკვეთის მიმდებარე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ, მე-2 მუხლებზე, მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“, „მ“, „რ“ ქვეპუნქტებზე, მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-4¹ მუხლზე და მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტზე. ასევე, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტზე და მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტზე.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სადავო გადაწყვეტილების გამოტანას საფუძვლად დაედო მარეგისტრირებული ორგანოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული ქონება უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული ქონების იდენტური არ იყო, თუმცა ამგვარი გარემოების დადგენის საფუძველს საქმეში არსებული მტკიცებულებები არ იძლეოდა.

სადავო აქტით მტკიცებულებად მითითებულია ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ შედგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, თუმცა აღნიშნული ოქმი არ შეიცავს დასაბუთებას, თუ რატომ ვერ მოხდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული ჩატარდა დაინტერესებული პირის მონაწილეობის გარეშე.

ამასთან, სააპელაციო პალატის მითითებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ საერთოდ არ შეაფასა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება – მოწმეების განცხადება, უფლების დამდგენ დოკუმენტში უძრავი ქონების მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (მისამართი, კვადრატულობა) და ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო სრულყოფილად გამოეკვლია და შეეფასებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიეღო გადაწყვეტილება საქმის წარმოების შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის შესახებ, თუ წარდგენილი მტკიცებულებებითა და მის ხელთ არსებული მონაცემების ერთობლივი შეფასებით ვერ იქნებოდა დადგენილი განსახილველი მიწის ნაკვეთის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან იდენტურობა ან გამოირიცხებოდა ამგვარი იდენტურობა. შესაბამისად, სააგენტო ვალდებული იყო მის ხელთ არსებულ მტკიცებულებებთან და მონაცემებთან ერთობლიობაში შეეფასებინა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ყველა მტკიცებულება, მათ შორის, მოწმეების განცხადება, ემსჯელა, თუ რამდენად ხასიათდებოდა მოწმეების განმარტებები სარწმუნოებაზე მეტყველი კონკრეტული ნიშნებით, საამისოდ გამოეყენებინა მოწმეთა დამატებითი გამოკითხვისა თუ საქმის გარემოებების გამოსაკვლევად სხვა სახის მოქმედებების განხორციელების შესაძლებლობა.

ამდენად, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მოწმეების ჩვენებებისა და სხვა მტკიცებულებების საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ განსახილველი უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთები იყო იდენტური. აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთებით კი, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სარჩელის საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ არის დაცული საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-ე, 97-ე მუხლების მოთხოვნები, რაც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველია. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეზე შეკრებილი მტკი-

ცებულებების ერთობლიობა ქმნიდა დაინტერესებული პირის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორი არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მინის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადასტურების თაობაზე და აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 30 მაისის № 306.42211502 ბრძანებით თ. ნ-ას უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი (სარეგისტრაციო განცხადება №...) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე (მდებარე: ქალაქი ფოთი, ...ს ქუჩა). შესაბამისად, კასატორს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის გათვალისწინებით, საქმეში არ იყო წარმოდგენილი მტკიცებულება (ექსპერტიზის დასკვნა), რაც აღნიშნული უძრავი ნივთების იდენტიფიკაციას დადასტურებდა და მითითებული გარემოება სასამართლოს დადგენილად არ უნდა მიეჩნია.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი არ წარმოადგენდა მითითებული ნორმით გათვალისწინებულ მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ არცერთ დოკუმენტს. გარდა ამისა, კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მინის ნაკვეთი ზედდება სსიპ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთთან. მითითებულ მინის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შეფასების გარეშე კი, კასატორის განმარტებით, უკვე რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სამართლებრივად შეუძლებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 27 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2023 წლის 27 იანვრის განჩინებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, ხოლო 2023 წლის 18 მაისის განჩინებით, მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2021 წლის 1 აპრილს თ. ნ-ამ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. ფოთი, ...ს ქუჩის მიმდებარედ, ფართით 1 200 კვ.მ., სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ასევე, მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები, რომელთა თანახმად, თ. ნ-ას 1997 წელს და 1999 წელს გადახდილი აქვს მიწის გადასახადი. ამასთან, განცხადებას თან ერთვოდა საცხოვრებელი სახლის გეგმის სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი, რომლის თანახმად, გეგმა შედგენილია 1989 წლის 14 მაისს და წარმოადგენს ქ. ფოთში, 18 ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე თ. ა.-ს ძე ნ-ას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის გეგმას.

ასევე დადგენილია, რომ თ. ნ-ას 2021 წლის 1 აპრილის განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებშიც სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის შესახებ ინფორმაცია გამოთხოვილი იქნა სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან და სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან. ამასთან, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიმართა ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიას.

სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2021 წლის 15 აპრილის წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ქალაქ ფოთში, 18 ...ის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, სამსახურს გააჩნია 2004 წლის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები. თ. ა.-ს ძე

ნ-ა სიაში არ ფიქსირდება. სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2021 წლის 19 აპრილის წერილით კი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ფოთის ადგილობრივ არქივში დაცული ფოთის საფინანსო განყოფილების სახმფლობელთა საგადასახადო აღრიცხვის 1981-1983წწ. წიგნში 18 ...ის ქუჩაზე თ. ა.-ს ძე ნ-ა გადასახადის გადამხდელად არ ფიქსირდება. აღნიშნული დოკუმენტები ფოთის არქივში დაცულია 1983 წლის ჩათვლით. წერილში ასევე მითითებულია, რომ მიწის განაწილების სია ფოთის არქივში დაცვაზე არ შესულა და სხვა დოკუმენტაციის მოსაძიებლად აუცილებელია წლების დაზუსტება. ამასთან, ...ს ქუჩის მონაცემები დაფიქსირებული არ არის.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2021 წლის 31 მაისს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურმა წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და გადაუგზავნა სამსახურის 2021 წლის 30 მაისის №ბ06.42211502 ბრძანება, რომლის თანახმად, თ. ნ-ას უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი (სარეგისტრაციო განცხადება №...) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე (მდებარე: ქალაქი ფოთი, ...ს ქუჩა), თანდართული დოკუმენტებისა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის საფუძველზე. ამასთან, აღნიშნულ ბრძანებასთან ერთად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეგზავნა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2021 წლის 21 მაისის ოქმი №00024. ოქმში მითითებულია, რომ მალთაყვის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა განახორციელა უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. ფოთი, ...ს ქუჩა, ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერების შედეგად ვერ მოხდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია უფლების დამდგენ დოკუმენტაციასთან მიმართებაში. ასევე, წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემთან აღნიშნული ადგილზე დათვალიერების ოქმი არ შეიცავს ინფორმაციას მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის გარდა დათვალიერებაში მონაწილე სხვა პირთა ან მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მართლზომიერი მფლობელების შესახებ. ამასთან, ოქმს ხელს აწერს მხოლოდ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მარ-

თვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2021 წლის 8 ივნისის №... გადაწყვეტილებით, თ. ნ-ას უარი ეთქვა 2021 წლის 1 აპრილის განცხადებით მოთხოვნილი რეგისტრაციის განხორციელებაზე. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ ვინაიდან არ დასტურდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2021 წლის 8 ივნისის №... გადაწყვეტილება თ. ნ-ამ გაასაჩივრა ადმინისტრაციული საჩივრით, 2021 წლის 28 ივნისს. ამასთან, 2021 წლის 8 ივლისს თ. ნ-ამ აღნიშნულ საჩივართან დაკავშირებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს დამატებით წარუდგინა 2021 წლის 7 ივლისის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილი. აღნიშნული ხელწერილის თანახმად, ა. ბ-ა და ს. ბ-ა ადასტურებენ, რომ თ. ნ-ა 1989 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს ქ. ფოთში, ...ს ქუჩაზე (ყოფილი 18 ...ის ქუჩა) მდებარე 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, თ. ნ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია ი/მ „თ...ს“ მიერ მომზადებული ნახაზი, რომლის თანახმად, თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს უშუალოდ ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი. ამ მიწის ნაკვეთს კი ესაზღვრება №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი. ამასთან, მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მოპირდაპირედ, გზის მეორე მხარეს მდებარეობს ვ. ყ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №.... ასევე, საქმეში წარმოდგენილი 2009 წლის 1 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისამართია: ქ. ფოთი, 18 ...ის ქუჩა №.... გარდა ამისა, ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 30 ნოემბრის სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული პირების: ა. ბ-ასა და ს. ბ-ას ჩვენებების მიხედვით, ქალაქ ფოთში, ...ს ქუჩაზე თ. ნ-ამ მიწის ნაკვეთი მიიღო 90-იან წლებში. მოწმეებმა განმარტეს, რომ თ. ნ-ას გადაეცა ვ. ყ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი. მოწმის ა. ბ-ას განმარტებით, თ. ნ-ას იცნობს 90-იანი წლებიდან, ერთად მუშაობდნენ სამართალდამცავ ორგანოებში. მაშინდელმა მთავრობამ თ. ნ-ას გამოუყო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემო-

ლობილი ჰქონდა და ედგა საცხოვრებელი სახლი, სადაც არაერთხელ არის ნამყოფი. მისივე განმარტებით, იგი ამავე ქუჩაზე, კერძოდ, ...ის ...-ში (ამჟამინდელი ...) ცხოვრობდა და ხშირად უწევდა თ. ნ-ას ოჯახში მისვლა. მეტიც, საქმეში წარმოდგენილი 2000 წლის ორთოფოტოს თანახმად, თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2021 წლის 8 ივნისის №... და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილებების კანონიერება, ასევე, მათი თანმდევი მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, თ. ნ-ას №... განცხადების დაკმაყოფილებისა და ქ. ფოთში, ...ს ქუჩის მიმდებარედ თ. ნ-ას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ აღუნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა, ხოლო მისი, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტირება და პირისთვის საკუთრების უფლებით ეფექტური სარგებლობის გარანტიების შექმნა, სასიცოცხლოდ აუცილებელია დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსთვის (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). სწორედ საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზებისთვის შექმნილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც ქმნის როგორც საკუთრების უფლების მოპოვების, ასევე მისით სარგებლობისა და განკარგვის საკანონმდებლო და ფაქტობრივ შესაძლებლობას.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქ-

ტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზე დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა მოპოვების შესაძლებლობა, ხოლო მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-

ნული სააგენტო წარმოადგენს საკუთრების უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოს. შესაბამისად, იგი ვალდებულია არ შეზღუდოს და არ დააბრკოლოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ზოგადად სამოქალაქო ბრუნვა. ამავდროულად, მოქმედი კანონმდებლობა სააგენტოს აკისრებს ვალდებულებასა და პასუხისმგებლობას, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობისას, საკუთარი კომპეტენციისა და პასუხისმგებლობის ფარგლებში, შესაბამისი საფუძვლების არსებობისას გამოითხოვოს ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან ან/და მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების თანახმად, თ. ნ-ას განცხადების დაკმაყოფილებასა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის არსებით საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ არ დასტურდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 22 ივლისის №... გადაწყვეტილებაში ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი დასაბუთების ნაწილში მითითებულია ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში დადგინდა ზედდება №... საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. აღნიშნული კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო ნესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამასთან, აღნიშნული კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით

მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სისტემური რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც 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 პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი არის პირი, რომელსაც მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა, ხოლო „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მინის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მინის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია (შემდგომ - განაწილების სია) თანდართული მინის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სია (შემდგომ - საგადასახადო სია), სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მინის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მინის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი, საქართველოს ეროვნულ არქივში ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს არქივში დაცული დოკუმენტი (მათ შორის, ბინის მეპატრონეთა წიგნის ჩანაწერი, მინის საკადასტრო წიგნის ჩანაწერი) თანდართული მინის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, სარეგისტრაციო წარმოებისას მოძიე-

ბული/წარმოდგენილი სხვა შესაბამისი დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში, კასატორი საკასაციო საჩივარში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ ერთ-ერთ საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მისივე განმარტებით, თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტი არ წარმოადგენდა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ არცერთ დოკუმენტს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს არ წარმოადგენდა უძრავ ნივთზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის არარსებობა ან მისი უკანონობა. მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე წარდგენილი იქნა მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები და საცხოვრებელი სახლის გეგმის სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი, რაც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიჩნეული იქნა უფლების დამდგენ დოკუმენტად და გაგრძელდა წარმოება წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტსა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით. მეტიც, საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ უძრავ ნივთზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი წარმოების ეტაპზე სადავოდ არ გამხდარა და მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადასტურების შემთხვევაში, იარსებებდა რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტის შეუსაბამობასთან დაკავშირებით კასატორის პოზიციის გაზიარების საფუძველი, მით უფრო იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ საქმეში წარმოდგენილია მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების ასლები, რომელთა თანახმად, თ. ნ-ას 1997 წელს და 1999 წელს გადახდილი აქვს მიწის გადასახადი. ასევე წარმოდგენილია საცხოვრებელი სახლის გეგმის სანოტარო წესით დამოწმებული ასლი, რომლის თანახმად, გეგმა შედგენილია 1989

ნლის 14 მაისს და წარმოადგენს ქ. ფოთში, 18 ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე თ. ა.-ს ძე ნ-ას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის გეგმას. მეტიც, საქმეში წარმოდგენილი 2000 წლის ორთოფოტოს თანახმად, თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შენობა-ნაგებობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „მიწის ნაკვეთებზე უფლება-თა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე (სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქცია), რომლის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს (შემდგომ - იუსტიციის სამინისტრო) მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ – სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, ამ კანონით გათვალისწინებული სისტემური რეგისტრაციისა და სპორადული რეგისტრაციის მიზნებისათვის, საკუთარი ინიციატივით ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. ამასთან, აღნიშნული კანონის მე-4¹ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ადგენს, რომ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა სისტემური რეგისტრაციისა და იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

დადგენილია, რომ ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის, სივრცითი მოწყობისა და ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურის 2021 წლის 30 მაისის №06.42211502 ბრძანების თანახმად, თ. ნ-ას უარი ეთქვა მის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი (სარეგისტრაციო განცხადება №...) უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე (მდებარე: ქალაქი ფოთი, ...ს ქუჩა), თანდართული დოკუმენტებისა და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის საფუძველზე. თავის მხრივ, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპო-

რადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2021 წლის 21 მაისის №00024 ოქმში მითითებულია, რომ მალთაყვის უბანში ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენელმა განახორციელა უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. ფოთი, ...ს ქუჩა, ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერების შედეგად ვერ მოხდა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია უფლების დამდგენ დოკუმენტაციასთან მიმართებაში. ასევე, წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემთან აღნიშნული კი გახდა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებასა და რეგისტრაციის განხორციელებაზე უარის თქმის არსებითი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების 2021 წლის 21 მაისის №00024 ოქმი არ შეიცავს ინფორმაციას მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის გარდა დათვალიერებაში მონაწილე სხვა პირთა ან მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მართლზომიერი მფლობელების შესახებ. ამასთან, ოქმს ხელს აწერს მხოლოდ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი. ამდენად, გაურკვეველია დათვალიერების პროცესში სხვა პირთა მონაწილეობის გარეშე, როგორ, რა ფაქტობრივ გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე დაყრდნობით დაადგინა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელმა, რომ არ დასტურდებოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტითა და საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, ადგილზე დათვალიერების ოქმში მითითებულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების არსებობის თაობაზე, თუმცა მხოლოდ ზედდების არსებობა ვერ გახდება იდენტიფიკაციის დადგენაზე უარის თქმის საფუძველი, რომელიც ფაქტობრივი მოცემულობის, მოწმეების, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებისა და თუ სხვა პირთა განმარტებების გათვალისწინებით, მდგომარეობის ადგილზე შეფასების შედეგად უნდა დადგინდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციების სასამართლოების პოზიციას იმის თაობაზე, რომ დასტურდება თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2021 წლის 7 ივლისის სანოტარო წესით

დამონმებული ხელწერილის თანახმად, ა. ბ-ა და ს. ბ-ა ადასტურებენ, რომ თ. ნ-ა 1989 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს ქ. ფოთში, ...ს ქუჩაზე (ყოფილი 18 ...ის ქუჩა) მდებარე 1 200 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით. ასევე, საქმეში წარმოდგენილი საცხოვრებელი სახლის გეგმის საანოტარო წესით დამონმებული ასლის თანახმად, გეგმა შედგენილია 1989 წლის 14 მაისს და წარმოადგენს ქ. ფოთში, 18 ...ის ქუჩა №...-ში მდებარე თ. ა.-ს ძე ნ-ას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის გეგმას. გარდა ამისა, ი/მ „თ...ს“ მიერ მომზადებული ნახაზის თანახმად, თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს უშუალოდ ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი. ამ მიწის ნაკვეთს კი ესაზღვრება №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, რომლის მისამართიც 2009 წლის 1 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით არის ქ. ფოთი, 18 ...ის ქუჩა №.... ამასთან, მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მოპირდაპირედ, გზის მეორე მხარეს მდებარეობს ვ. ყ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №.... ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 30 ნოემბრის სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული პირების: ა. ბ-ასა და ს. ბ-ას ჩვენებების მიხედვით კი, თ. ნ-ას გადაეცა ვ. ყ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი. მეტიც, მოწმე ა. ბ-ას განმარტებით, იგი თ. ნ-ას იცნობს 90-იანი წლებიდან, ერთად მუშაობდნენ სამართალდამცავ ორგანოებში. მაშინდელმა მთავრობამ თ. ნ-ას გამოუყო მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემოღობილი ჰქონდა და ედგა საცხოვრებელი სახლი, სადაც არაერთხელ არის ნამყოფი. მისივე განმარტებით, იგი ამავე ქუჩაზე, კერძოდ, ...ის ...-ში (ამჟამინდელი ...) ცხოვრობდა და ხშირად უწევდა თ. ნ-ას ოჯახში მისვლა.

ამდენად, მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ საქმეში არ იყო წარმოდგენილი მტკიცებულება (ექსპერტიზის დასკვნა), რომელიც თ. ნ-ას მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული და უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთების იდენტიურობას დაადასტურებდა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის დასადასტურებლად ექსპერტიზის ჩატარება და შესაბამისად, დამატებითი მტკიცებულების – ექსპერტიზის დასკვნის მოპოვება შესაძლებელია აუცილებელი გახდეს იმ შემთხვევაში, თუკი იდენტიურობა საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად ვერ იქნება დადასტურებული. განსახილველ შემთხვევაში კი, ამგვარ მოცემულობას ადგილი არ აქვს. გარდა ამისა, მხოლოდ ექსპერტიზის დასკვნა არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის დამადასტურებელ ერთა-

დერთ მტკიცებულებას.

ამასთან, რაც შეეხება კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ზედდებამია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან და მითითებულ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების შეფასების გარეშე უკვე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სამართლებრივად შეუძლებელია, აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 6¹ პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთშეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დანყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე პირის საკუთრების უფლების მართლზომიერების დადასტურების შემთხვევაში, ამავე უძრავ ნივთზე სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და შესაბამისად, ზედდების არსებობა, ვერ გახდება მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების შეზღუდვის საფუძველი. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც დადგენილია, რომ თ. ნ-ას სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მართლზომიერი საფუძველი გააჩნია, კასატორის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების ფაქტზე მითითება, უსაფუძვლოა.

საკასაციო პალატა აქვე განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხეების: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის წარმომადგენელმა დაადასტურა, რომ შესაბამისი საფუძვლის გათვალისწინებით, ზედდების არსებობის შემთხვევაში, მონაცემების კორექტირების საფუძველზე, ტექნიკურად შესაძლებელია მიწის ნაკვეთზე თ. ნ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღსანიშნავია, ის გარემოებაც, რომ ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 13 იანვრის გადაწყვეტილება და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინება მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ სააპელაციო და საკასაციო წესით არ გასაჩივრებულა. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო დაეთანხმა მათში მითითებულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა დავა. შესაბამისად, არსებობს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინების უცვლელად დატოვების სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 მარტის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**დაუზუსტებელი საკანონმდებლო მოწყობებით
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის
აგებამით/აგომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის
იდენტიფიკაციის დადგენის წესი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმთო**

№ბს-229(2კ-23)

3 ივლისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 15 ივლისს ცი. ს-იმა სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, სააგენტოს 2018 წლის 21 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 ივლისის განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ე. ს-ი, კ. ს-ი, ნ. ს-ი, ს. ს-ი და ც. ს-ი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერია.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 მარტის განჩინებით, მესამე პირის ს. ს-ის უფლებამონაცვლებად დადგენილ იქნენ ე. ს-ი და ა. ს-ი.

2021 წლის 19 აპრილს ცი. ს-იმა დაზუსტებული სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ,

სააგენტოს 2018 წლის 21 ნოემბრის №..., 2018 წლის 3 დეკემბრის №..., 2019 წლის 20 სექტემბრის №..., 2020 წლის 25 ივლისის №... და 2021 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ 1995 წელს გამოეყო 3 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ..., რომელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაც ამჟამად შეუძლებელია იმის გამო, რომ ნაკვეთის ნაწილი რეგისტრირებულია მესამე პირების სახელზე. მოსარჩელის განმარტებით, სადავო ქონებაზე სასამართლოში საქმის წარმოება მან დაიწყო 2019 წლის 30 იანვრიდან, სადაც მესამე პირად ჩართული იყო ცი. ს-ის მეზობელი თ. ა-ი, ვინაიდან მოსარჩელე მხარე ითხოვდა თ. ა-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ 2019 წლის 13 ივნისს სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზების საფუძველზე, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა არა თ. ა-ის, არამედ მის სხვა მეზობლებს: ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ის, ს. ს-ის და ც. ს-ის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ გამოიხმო მითითებული სარჩელი და მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ახალი სარჩელით, მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, ცი. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 ნოემბრის №..., 2018 წლის 03 დეკემბრის №..., 2019 წლის 20 სექტემბრის №..., 2020 წლის 25 ივლისის №... და 2021 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებები და დაევალა მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციის მე-4, მე-19 მუხლებზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „კ“ პუნქტებზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური ნესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კა-

ნონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“, „ი“ და „ნ“ ქვეპუნქტებზე, მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე და საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც ე. ს-ის და ტ. ს-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებებზე დადგინდა ზედდება, სასამართლოსთვის ბუნდოვანია, რის საფუძველზე მიენიჭა ე. ს-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთს უპირატესობა და რის საფუძველზე იქნა გაცემული ადგილზე დათვალიერების ოქმი. ამასთან, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ორივე შემთხვევაში საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა შემოსავლების სამსახურის წერილი და საარქივო ცნობები.

რუსთავის საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ორი სარეგისტრაციო განცხადება, რომელზეც დაფიქსირებულია ზედდება. ორივე შემთხვევაში, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს შემოსავლების სამსახურის წერილი და საარქივო ცნობა; ორივე მოქალაქის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებებზე შესასწავლი და გასარკვევი იყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონებისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა; ორივე შემთხვევაში თვითმმართველ ერთეულს, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიას განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო წარმოებაში არსებულ მონაცემებთან, თუმცა მიუხედავად იდენტიფიკაციის გარემოებებისა, ადმინისტრაციული ორგანოების, როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობისას, ხოლო გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენასთან დაკავშირებით, მიღებულ იქნა განსხვავებული გადაწყვეტილებები, თანაც ისე, რომ საქმეში არ მოიპოვება ისეთი სახის მტკიცებულება, რომელიც დაადგენდა ორივე მოქალაქის მიმართ განსხვავებული და არაიდენტიფიკაციის გარემოებების არსებობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებულმა ადმინისტრაციულმა წარმოებამ, თავის მხრივ, გამოიწვია მოსარჩელე ცი. ს-ის საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ამასთან, მიუთითა, რომ სახეზეა მესამე პირთა საკუთრების უფლებაც და დაუშვებელია რომელიმე მათგანის მიმართ უკანონოდ და უსაფუძვლოდ იქნეს შეზღუდული საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილი

და დაცული საკუთრების უფლება. ამდენად, რუსთავის საქალაქო სა-სამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციულ-საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, გა-საჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სადავო სა-კითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძველი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-ლეგიის 2021 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მოპასუხე სისპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მესამე პირების: ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 ოქტომბრის განჩინებით, სისპ საჯარო რეეს-ტრის ეროვნული სააგენტოსა და ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ის და ც. ს-ის სააპე-ლაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებზე, მე-8, მე-11¹, 27-ე მუხლებზე, სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძა-ნებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ (ძა-ლადაკარგულია იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №87 ბრძანებით, 2020 წლის 01 იანვრიდან) მე-18 მუხლის პირველ პუნქტზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და სა-კადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანო-ნის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე (სადავო პერიოდ-ში მოქმედი რედაქცია) და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინა ორი განცხადება, რომელთა საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებისას გაირკვა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებზე დაფიქსირდა ზედდება. ორივე შემთხვევაში უფლების დამადასტურებელ დოკუ-მენტს წარმოადგენს შემოსავლების სამსახურის წერილი და საარქივო ცნობა; ორივე მოქალაქის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხა-დებებზე შესასწავლი და გასარკვევი იყო სარეგისტრაციოდ წარდგე-ნილი უძრავი ქონებისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზ-ღვრული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენა; ორივე შემთხვევაში თვითმმართველ ერთეულს, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიას გა-ნემართა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი ზედდე-ბაში იყო წარმოებაში არსებულ მონაცემებთან, თუმცა მიუხედავად იდენტიური გარემოებებისა, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის მი-

ერ მხოლოდ ერთ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით დადგინდა აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, ხოლო მეორე მიწის ნაკვეთთან მიმართებით არ ირკვევა, თუ რატომ ვერ მოხერხდა იდენტიურობის დადგენა და პირველი მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენისას იყო თუ არა გათვალისწინებული მეორე მიწის ნაკვეთზე წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კი, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მხოლოდ ერთ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე იქნა მიღებული გადანყვეტილება და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დამატებით არ გამოუკვლევია იდენტიური დოკუმენტების არსებობის პირობებში, რატომ მოხდა მხოლოდ ერთ მიწის ნაკვეთზე იდენტიურობის დადგენა და რა გარემოებებზე დაყრდნობით იქნა უარყოფილი მეორე მიწის ნაკვეთზე წარდგენილი დოკუმენტები, ზედდების ნაწილში. სააპელაციო პალატის მითითებით, მხოლოდ ის გარემოება, რომ ფიქსირდებოდა ზედდება, ვერ გახდება მეორე მიწის ნაკვეთზე იდენტიურობის დადგენაზე უარის თქმის საფუძველი, ვინაიდან ორივე მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში სწორედ აღნიშნული საკითხი იყო გამოსარკვევი.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია და არ უმსჯელია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებზე, ხოლო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებულმა ადმინისტრაციულმა წარმოებამ თავის მხრივ გამოიწვია მოსარჩელე ცი. ს-ის საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ სახეზეა მესამე პირთა საკუთრების უფლებაც და დაუშვებელია რომელიმე მათგანის მიმართ, უკანონოდ და უსაფუძვლოდ იქნეს შეზღუდული საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილი და დაცული საკუთრების უფლება. ამდენად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 53-ე, 96-ე, 97-ე მუხლებსა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და მესამე პირების: ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის მიერ.

კასატორი – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნავს, რომ სააგენტოსთვის გაურკვეველია, თუ რის საფუძველზე მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემული იყო სრულყოფილი წარმოების ჩატარების გარეშე, მაშინ, როდესაც სააგენტომ ორივე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიმართა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიას, არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და განცხადებაზე წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადგენის მოთხოვნით. კერძოდ, კასატორი მიუთითებს, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის №04/9850 (01/10/2018) წერილზე თანდართული №... ადგილზე დათვალიერების ოქმით დადგინდა №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებული და უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის №21-02-1/94748 (27.06.2017წ.) წერილი, საქართველოს ეროვნული არქივის №15/64624 (23.05.2017წ.) ცნობა, მიწის მიღება-ჩაბარების №17 აქტი (05.01.1996წ.)) გათვალისწინებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. აღნიშნულის შემდგომ, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურმა 2018 წლის 26 ოქტომბერს №448858 წერილით განმეორებით მიმართა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიას იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით და განუმარტა, რომ მართალია, აღნიშნულ ნაკვეთზე მათ მიერ უკვე დადასტურებული იყო იდენტიფიკაცია 2018 წლის 1 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების №... ოქმით, თუმცა დგინდებოდა ზედდება №... განცხადებით (დაინტერესებული პირი: ტ. ს-ის წარმომადგენელი ცი. ს-ი) წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. ამდენად, სააგენტომ კვლავ გამოითხოვა ინფორმაცია, ტოვებდა თუ არა ძალაში გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერია მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადასტურების ოქმს. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 15 ნოემბრის №04/11214 წერილით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ... ადმინისტრაციულ ერთეულში მერიის წარმომადგენელმა განმეორებით შეისწავლა აღნიშნული საკითხი და მისი ინფორმაციით, ძალაში დარჩა ადგილზე დათვალიერების №... ოქმი. კასატორის განმარტებით, აღნიშნულიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ იდენტიფიკაციის დადასტურების დროს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიისთვის, რომელიც მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენაზე უფლებამოსილ ორგანოს წარმომადგენს, ცნობილი იყო მოსარჩელის მიერ სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე, თუმცა მან მაინც ძალაში დატოვა რეგისტრაციის საფუძ-

ვლად არსებული დათვალიერების ოქმი. გარდა ამისა, კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის №04/9850 (01/10/2018) წერილზე თანდართულ ადგილზე დათვალიერების ოქმზე მითითებულია თავად მოსარჩელე მხარის ცი. ს-ის ხელმოწერა, რითაც იგი დაეთანხმა ადგილზე დათვალიერების ოქმის სისწორეს. აღნიშნული ადგილზე დათვალიერების ოქმი კი მოცემული სარჩელის ფარგლებში არ წარმოადგენს სადავო დოკუმენტს. შესაბამისად, კასატორის განმარტებით, უფლების დამდგენი დოკუმენტის ძალაში ყოფნის პირობებში, დაუშვებელია სადავო რეგისტრაციების ბათილად ცნობა.

კასატორები: ე. ს-ი, ნ. ს-ი, კ. ს-ი და ც. ს-ი აღნიშნავენ, რომ 1996 წლიდან ფლობენ 4 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომელსაც ყოველწლიურად ამუშავენ და მოჰყავთ მოსავალი. ამასთან, მიუთითებენ, რომ მათ სახელზე რეგისტრირებული ფართის მოცულობა უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული ფართის მოცულობის იდენტურია. მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა კი დადასტურებული იქნა ...ადმინისტრაციულ ერთეულში გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მიერ, მისი კომპეტენციის ფარგლებში შედგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმით. ამასთან, კასატორები ყურადღებას ამახვილებენ იმ გარემოებაზე, რომ მითითებულ ადგილზე დათვალიერების ოქმს მათ შორის, ხელს აწერს მოსარჩელე ცი. ს-იც და აღნიშნული ოქმი მოცემული დავის ფარგლებში გასაჩივრებული არ არის. შესაბამისად, კასატორები მიუთითებენ, რომ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული სამართლებრივი დოკუმენტის კანონიერ ძალაში ყოფნის პირობებში, რეგისტრაციის გაუქმება დაუშვებელია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 25 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირების – ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 14 თებერვლის განჩინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირების – ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე მათი განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძ-

ვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირების – ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო პალატა საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2018 წლის 7 სექტემბერს ე. ს-იმა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მიუთითა №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტაციაზე და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 4 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, ასევე, 1996 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №17. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ნ. ე.-ს ძე ს-ის საკუთრებაში გადაეცა 0.75 ჰა მიწის ფართობი, მათ შორის: საკარმიდამო 0.2 ჰა, სამოსახლო 0.15 ჰა, სამეურნეო 0.4 ჰა.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 27 ივნისის №21-02-1/94748 წერილი, რომლის თანახმად, ნ. ს-ის 2000, 2002-2004 წლების მონაცემებით ერიცხება 0.75 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, საკრებულო ... (...).

საქმის მასალებში ასევე წარმოდგენილია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 23 მაისის №15/64624 წერილი/საარქივო ცნობა, რომლის თანახმად, ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ გარდაბნის რაიონის ...ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ...ს 1986-1996 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანწერილია ს-ი ვ. ა.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) (გადახაზულია, გარდაიცვალა 3.07.1989წ.). კომლის წევრები არიან: ს-ი ნ. ე.-ს ძე – შვილი, ს-ი ს. პ.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – რძალი, ს-ი ე. (დოკუმენტში ასეა) ნ.-ის ძე – შვილიშვილი, ს-ი ნ. ი.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – შვილის რძალი, ს-ი ტ. ნ.-ის (დოკუმენტში ასეა) – შვილიშვილი (გადახაზულია, გაკეთებულია ჩანაწერი – იხ. წიგ. N8 გვ. 42), ს-ი კ. ე.-ს ძე – შვილიშვილის შვილი, ს-ი ც. ე.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – შვილიშვილის შვილი, ს-ი ა. ტ.-ს ძე – შვილიშვილის შვილი (გადახაზულია, გაკეთებულია ჩანაწერი – იხ. წიგ. N8 გვ. 42); კომლს ერიცხება 1986-1987 წწ. – 1951 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი (1988-1996 წწ. სახლზე მონაცემები არ არის). მიწის ნაკვეთი 1986წ. – 0.24 ჰა, 1987-1990 წწ. – 0.18 ჰა (1991-1996 წწ. მიწა არ ფიქსირდება). ვ. ა.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს.-ს გარდაცვალების შემდეგ ფიქსირდება კომლის

უფროსად ნ. ე.-ს ძე ს-ი. ამავე წერილში მითითებულია, რომ გარდაბნის რაიონის ...ს საკრებულოს სოფელ ...ს 1997-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ს-ი ნ. ე.-ს ძე (გადახაზულია, გარდაიცვალა). კომლის წევრები არიან: ს-ი ს. პ.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – ცოლი, ს-ი ე. (დოკუმენტში ასეა) ნ. (დოკუმენტში ასეა) – შვილი, ს-ი ნ. ი.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – რძალი, ს-ი კ. ე.-ს (დოკუმენტში ასეა) – შვილიშვილი, ს-ი ც. ე.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – შვილიშვილი; კომლის ერიცხება უთარილოდ – 1951 წელს აშენებული საცხოვრებელი სახლი. მიწის ნაკვეთი არ ფიქსირდება. გაკეთებულია ჩანაწერი ფანქრით – კ.-ს ბავშვი ჩასაწერია.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 23 მაისის № 15/64624 წერილში ასევე მითითებულია, რომ გარდაბნის რაიონის ...ს საკრებულოს სოფელ ...ს 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ს-ი ნ. ე.-ს ძე (გადახაზულია, გარდაიცვალა 2003წ.). კომლის წევრები არიან: ს-ი ს. პ.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – ცოლი, ს-ი ე. (დოკუმენტში ასეა) ნ.-ის ძე – შვილი, ს-ი ნ. ი.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – რძალი, ს-ი კ. ე.-ს ძე – შვილიშვილი, ს-ი ც. ე.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) – შვილიშვილი; კომლის პირად საკუთრებაშია 2001 წ. – 1951 წელს აშენებული სახლი (2002-2006წწ. სახლზე მონაცემები არ არის). მიწის ნაკვეთი არ ფიქსირდება. ნ. ე.-ს ძე ს-ის გარდაცვალების შემდეგ ფიქსირდება კომლის უფროსად ს. პ.-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს-ი. ამავე საარქივო ცნობაში აღნიშნულია, რომ გარდაბნის რაიონის ...ს საკრებულოს სოფელ ...ს 2007 წლის საკომლო წიგნები, 1992-2007 წლების მიწის სარეგისტრაციო მონმობები, მიწების ზონარგაყრილი წიგნები, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის განაწილების (იგივე სარეგისტრაციო) და საგადასახადო სიები, მეზაღეობის დოკუმენტები (მიმაგრების ტალონები, მეზაღის წიგნაკები) ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა. ცნობაში ასევე შენიშვნის სახით აღნიშნულია, რომ ე. ნ.-ის ძე ს-ი არ იძებნება.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 13 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №...-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც ე. ს-ის ეცნობა, რომ მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია, რისთვისაც სააგენტომ 2018 წლის 13 სექტემბრის წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიიდან. შესაბამისად, განმცხადებელს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიღებული იქნებოდა აღნიშნულ წერილზე პასუ-

ბის მიღებისთანავე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 სექტემბრის წერილის პასუხად, სააგენტოს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 1 ოქტომბრის წერილით გადაეგზავნა ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 24 სექტემბერს შედგენილი, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი №.... აღნიშნული ოქმის თანახმად, ადგილზე გასვლით და დათვალიერებით დადგინდა, რომ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით (მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №17, შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 27 ივნისის №21-02-1/94748 წერილი, საქართველოს ეროვნული არქივის ცნობა №15/64624 23.05.2017 წელი) გათვალისწინებული მინის ნაკვეთი, საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიურია, ს/კ ..., 4 000 კვ.მ.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 8 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №..., რომლითაც ე. ს-ის ეცნობა, რომ შეჩერების საფუძველი არ აღმოიფხვრა და სარეგისტრაციო წარმოება განახლდებოდა №... განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღებისთანავე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ №... სარეგისტრაციო განაცხადი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა ტ. ს-ის მიერ, 2018 წლის 21 მაისს, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდგომ აღნიშნულ წარმოებაში ჩაერთო მისი მეუღლე ცი. ს-ი. მითითებული წარმოების ფარგლებში განმცხადებელი ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 3 000 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

საქმეში წარმოდგენილია მინის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, გაცემული ტ. ს-ის სახელზე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, ..., დაზუსტებული ფართობი: 0.30 ჰა. (ნაკვეთის №139).

ასევე, საქმეში წარმოდგენილია სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2017 წლის 22 აგვისტოს №21-02-1/128900 წერილი, რომლის თანახმად, ტ. ს-ის 2000, 2002-2004 წლების მონაცემებით ერიცხება 0.75 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის ფართობი, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი

ამასთან, საქმის მასალებში წარმოდგენილია სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 6 სექტემბრის №15/133163 წერილი/საარქივო ცნობა, რომლის თანახმად, ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცულ გარდაბნის რაიონის ...ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ...ს 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩაწერილია ტ. ნ-ის ძე

ს-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ა. ტ-ს ძე ს-ი – შვილი; ცი. მ-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – ცოლი; ლ. ტ. (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი; ნი. ტ-ს ას ს-ი – შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში 1989 წელს ერიცხება 1987 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი (ფართობი მითითებული არ არის, 1986-1988, 1990-1995 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება) და 1986-1990 წლებში 006 ჰა, 006 ჰა მიწის ნაკვეთი (თარიღი მითითებული არ არის, 1991-1995 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება). შენიშვნა: დამატებითი ცნობების რეკვიზიტში გაკეთებულია ჩანაწერი – „დაენერა მიწა ცნობა №41“. ამავე საარქივო ცნობაში მითითებულია, რომ ...ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ...ს 1996-2000 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ტ. ნ-ის ძე ს-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ა. ტ. (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი; ცი. მ-ს (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – ცოლი; ლ. ტ-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი, ნი. ტ-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 1987 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი (თარიღი და ფართობი მითითებული არ არის, 1996-2000 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება), ხოლო ინფორმაცია კომლის პირად საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის შესახებ აღნიშნული წლების საკომლო წიგნში შეტანილი არ არის.

სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2017 წლის 6 სექტემბრის №15/133163 წერილში ასევე მითითებულია, რომ ...ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ...ს 2001-2006 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად ჩანერილია ტ. ნ-ის ძე ს-ი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ცი. მ-ს (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – ცოლი; ა. ტ-ს (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი; ლ. ტ-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი; ნი. ტ-ს ას (დოკუმენტში ასეა) ს-ი – შვილი. კომლს პირად საკუთრებაში 2001 წელს ერიცხება 1987 წელს აგებული საცხოვრებელი სახლი (ფართობი მითითებული არ არის, 2002-2006 წლების მონაცემები არ ფიქსირდება), ხოლო ინფორმაცია კომლის პირად საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის შესახებ აღნიშნული წლების საკომლო წიგნში შეტანილი არ არის. ამავე საარქივო ცნობაში აღნიშნულია, რომ გარდაბნის რაიონის ...ს სასოფლო საბჭოს სოფელ ...ს 2007 წლის საკომლო წიგნები, 1992-2007 წლების მიწების ზონარგაციონალური წიგნები, სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტები, ასევე მიწის განაწილების (სარეგისტრაციო), მეზაღლეობის (მიმდგრების ტალონი) და საგადასახადო სიები ქვემო ქართლის რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ №... (განმცხადებელი: ე. ს-ი) და №... (განმცხადებელი: ცი. ს-ი) სარეგისტრაციო წარმოებების ფარგლებში, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთებს შორის დაფიქსირდა ზედდება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 26 ოქტომბერს დამატებით მიმართა წერილით გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობას იმის თაობაზე, მინის ნაკვეთებს შორის ზედდების არსებობის პირობებში, გამგეობა ტოვებდა თუ არა ძალაში №... ადგილზე დათვალიერების ოქმს. აღნიშნული წერილის პასუხად, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2018 წლის 15 ნოემბრის №04/11214 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენელმა განმეორებით შეისწავლა აღნიშნული საკითხი და მისი ინფორმაციით, ძალაში რჩება ადგილზე დათვალიერების ოქმი №....

დადგენილია, რომ 2018 წლის 21 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №... რეგისტრაციის შესახებ, რომლითაც ე. ს-ის 2018 წლის 7 სექტემბრის განცხადება დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., დაზუსტებული ფართობი: 4 000 კვ.მ., ს/კ ... დარეგისტრირდა ე. ს-ისა და თანამესაკუთრების საკუთრების უფლება. ამასთან, სააგენტოს 2018 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, ცი. ს-ის 2018 წლის 21 მაისის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ასევე დადგენილია, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 3 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, განხორციელდა ცვლილება რეგისტრირებულ მონაცემებში და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., დაზუსტებული ფართობი: 4 000 კვ.მ., ს/კ ... აღირიცხა ე. ს-ის, კ. ს-ის, ნ. ს-ის, ს. ს-ის და ც. ს-ის საკუთრების უფლება. ამასთან, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 20 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, განხორციელდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება. კერძოდ, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მიეთითა: წერილი №21-02-1/94748 (გაფორმების თარიღი: 27/06/2017, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახური); მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი №17 (დამონმების თარიღი: 05/01/1996); წერილი (სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №... ოქმი) №04/9850, დამონმების თარიღი: 01/10/2018, გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერია და წერილი №15/64624, დამონმების თარიღი: 23/05/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საქართველოს ეროვნული არქივის ქვემო ქართლის რეგიონული არქივი.

დადგენილია, რომ რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2020 წლის 25 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, ა. ს-ის განცხადება მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე, დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., დაზუსტებული ფართობი: 4 000 კვ.მ., ს/კ ... დარეგისტრირდა ე. ს-ის (2/10 ნაწილი), ნ. ს-ის (2/10 ნაწილი), ა. ს-ის (1/10 ნაწილი), ც. ს-ის (2/10 ნაწილი), კ. ს-ის (2/10 ნაწილი) და ს. ს-ის (1/10 ნაწილი) საკუთრების უფლება. რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებით კი, ე. ს-ის განცხადება მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის თაობაზე, დაკმაყოფილდა და გაიცა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. აღნიშნული ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., დაზუსტებული ფართობი: 4 000 კვ.მ., ს/კ ... დარეგისტრირდა ე. ს-ის (3/10 ნაწილი), ნ. ს-ის (2/10 ნაწილი), ა. ს-ის (1/10 ნაწილი), ც. ს-ის (2/10 ნაწილი) და კ. ს-ის (2/10 ნაწილი) საკუთრების უფლება.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2019 წლის 26 ივნისის ცი. ს-იმა №... სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე 3 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 15 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს ეცნობა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებსა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მესაკუთრეები: ე. ს-ი, კ. ს-ი, ნ. ს-ი, ს. ს-ი და ც. ს-ი) საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, რის გამოც განმცხადებელს ეთხოვა კორექტირებული ნახაზის წარდგენა. საბოლოოდ კი, ცი. ს-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე სადავოდ ხდის სწორედ რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 ნოემბრის №..., 2018 წლის 3 დეკემბრის №..., 2019 წლის 20 სექტემბრის №..., 2020 წლის 25 ივლისის №... და 2021 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებების კანონიერებას. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული გადაწყვეტილებების ძალაში ყოფნის პირობებში, იგი ვერ ახორციელებს მიწის ნაკვეთის მის სახელზე რეგისტრაციას, ვინაიდან ადგილი აქვს გადაფარვას/ზედდებას მესამე პირების სა-

ხელზე რეგისტრირებულ და მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის. ამდენად, მოცემულ დავაში ერთმანეთს უპირისპირდება კერძო პირთა საკუთრების უფლებები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს არაერთხელ აღუნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა, ხოლო მისი, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტირება და პირისთვის საკუთრების უფლებით ეფექტური სარგებლობის გარანტიების შექმნა, სასიცოცხლოდ აუცილებელია დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსთვის (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“). სწორედ საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზებისთვის შექმნილია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც ქმნის როგორც საკუთრების უფლების მოპოვების, ასევე მისით სარგებლობისა და განკარგვის საკანონმდებლო და ფაქტობრივ შესაძლებლობას.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის №3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთ-

ხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა მოპოვების შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება.

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

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ როდესაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, სამართალური თეორია ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების შეფასება, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

საქმის მასალების თანახმად, განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავო საკითხს წარმოადგენს არა უძრავ ნივთზე ზოგადად მესამე პირების საკუთრების უფლების არსებობის ფაქტი, არამედ მათ სახელზე უკვე რეგისტრირებული ფართის ადგილმდებარეობა, რომელიც არსებითად დაეფუძნა ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში გარდაბ-

ნის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის მიერ 2018 წლის 24 სექტემბერს შედგენილ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების №... ოქმს. აღნიშნულ ოქმთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, ოქმი ხელმოწერილია მოსარჩელე ცი. ს-ის მიერ და მისი კანონიერება მოცემული დავის ფარგლებში სადავოდ არ არის გამხდარი, თუმცა გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარის განმარტებით, მისთვის 2019 წლის 13 ივნისის სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის მიერ წარდგენილი სიტუაციური ნახაზების საფუძველზე გახდა ცნობილი, რომ მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ჰქონდა არა იმ პირს, რომელთანაც აწარმოებდა დავას, არამედ მის სხვა მეზობლებს: ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ის, ს. ს-ის და ც. ს-ის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კასატორი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აპელირებს იმ გარემოებაზე, რომ სააგენტოს მიერ სრულყოფილად იქნა ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და ორჯერ იქნა გამოთხოვილი ინფორმაცია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოდან – გარდაბნის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან, რომელმაც დაადასტურა სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა. შესაბამისად, სააგენტო დაეყრდნო სწორედ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მართალია „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია, სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის შესახებ უფლებამოსილებას ანიჭებდა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს, თუმცა მითითებული კანონის მე-14 მუხლის მე-6 პუნქტის ამჟამად მოქმედი რედაქცია ადგენს, რომ სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის/დაუზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას ადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ხო-

ლო განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. თუმცა ამავე ნორმის თანახმად, ისინი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მტკიცებულებათა გამოთხოვის შესახებ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 სექტემბრის განჩინების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 24 ოქტომბერს სასამართლოსთვის წარდგენილი იქნა სიტუაციური ნახაზი, სისტემური აღწერის დაუზუსტებელი გრაფიკული მონაცემებისა (ე.წ. ყვითელი ფენები) და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების მითითებით. საქმის მასალებში წარმოდგენილი, მითითებული სიტუაციური ნახაზიდან ნათლად ჩანს, რომ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები ნაწილობრივ ფარავს ტ. ს-ის სახელზე გაცემულ მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობაში მითითებული ნაკვეთის საზღვრებს (ნაკვეთი №139) და არ ემთხვევა ყვითელი ფენების კონფიგურაციასა და საზღვრებს. ამასთან, სიტუაციური ნახაზიდან დგინდება, რომ ცი. ს-ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ორ, რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის (№138 და №140) და მისი საზღვარი გადაფარულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხრიდან. ამდენად, ადგილი აქვს ზედდებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის მიერ 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულება (ძალადაკარგულია 11.05.2007 წ. 4741–II ს. კანონით), რომლის საფუძველზეც იქნა სწორედ გაცემული ზემოაღნიშნული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, მიღებული იქნა მინაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დაჩქარებისა და საქართველოს მოქალაქეებისთვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის, აგრეთვე საქართველოში მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სრულყოფილი სისტემის შექმნისთვის ხელშეწყობის მიზნით, ასევე დადგინდა მიწის აგეგმვის სამუშაოების, საკადასტრო რუკების, მიწის სარე-

გისტრაციო ბარათების, სარეგისტრაციო მოწმობების მომზადება და გაცემა, სხვა ნებისმიერი ღონისძიების უსასყიდლოდ განხორციელება, რომელიც საჭიროა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის. ამჟამად მოქმედი „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მითითებული ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი და საჯარო რეესტრში დაცული საკადასტრო მონაცემები ამ კანონის მიზნებისთვის შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესახებ დამატებით ინფორმაციად, რომელიც ექვემდებარება დაზუსტებას, შეცვლას ან გაუქმებას. აღნიშნული კი საქმის გარემოებათა სრულყოფილად და ყოველმხრივ გამოკვლევის შედეგად უნდა განხორციელდეს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმის მასალების თანახმად, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელისა და მესამე პირების სარეგისტრაციო განცხადებებზე წარდგენილი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტები და ორივე შემთხვევაში შესასწავლი და გასარკვევი იყო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ქონებისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენა. აღნიშნულთან დაკავშირებით კი, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უპირობოდ დაეყრდნო მხოლოდ გამგეობის მიერ წარდგენილ ადგილზე დათვალიერების ოქმს (რომელიც არ შეიცავს მითითებას რა გარემოებების ან მტკიცებულებების საფუძველზე მიენიჭა უპირატესობა მესამე პირებს იდენტიფიკაციის დადგენის დროს, მოსარჩელესთან შედარებით) და არ განუხორციელებია სააგენტოში დაცული მონაცემების შესწავლა, იმ პირობებში, როდესაც სიტუაციური ნახაზიდან ცალსახად იკვეთებოდა, რომ ორ მიწის ნაკვეთს შორის მოქცეული, ცი. ს-ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი არ ქმნიდა უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებულ სრულ ფართობს – 3 000 კვ.მ.-ს და ნახაზის მიხედვით, ნაკვეთის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, ვერც სხვა კონფიგურაციით იყო შესაძლებელი აღნიშნული ფართის მდებარეობის დადგენა. ამასთან, ამავე ნახაზზე ცალსახად ჩანდა მეზობელი მიწის ნაკვეთის საზღვრების აცდენა ე.წ. ყვითელ ფენებთან. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართალია საქართველოს პრეზიდენტის მიერ 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი დოკუმენტი დაუზუსტებელ მონაცემებს შეიცავს და იგი ექვემდებარება დაზუსტებას, შეცვლას ან გაუქმებას, თუმცა იგი ასევე შეიძლება გამოყენებული იქნეს მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესახებ დამატებით ინფორმაციადაც, რაც მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მარეგისტრირებე-

ლი ორგანოს მიერ, თუმცა აღნიშნული მის მიერ არ განხორციელებულა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს 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.

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

ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.), მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხი შეისწავლოს სზაკ-ით დადგენილი წესით, სრულად გამოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს სათანადოდ დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების პოზიციას მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმი-

ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სრულად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით და აღნიშნავს, რომ საქმის მასალების თანახმად, ზედდება ფიქსირდება მხოლოდ მესამე პირების სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე. ცი. ს-ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილებების საფუძველზე, მესამე პირების სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ნაწილობრივ ფარავენ ერთმანეთს. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ზედდებაში მყოფი ფართის გარდა, მესამე პირების სახელზე რეგისტრირებულ დარჩენილ ფართთან დაკავშირებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით განხორციელებული რეგისტრაციების უკანონოება საქმის მასალებით არ იკვეთება. მეტიც, აღნიშნულ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების მიმართ არც მოსარჩელე მხარეს წარმოდგენია რაიმე არგუმენტაცია.

ამდენად, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 ნოემბრის №..., 2018 წლის 3 დეკემბრის №..., 2019 წლის 20 სექტემბრის №..., 2020 წლის 25 ივლისის №... და 2021 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებები, მხოლოდ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (მესაკუთრეები: ე. ს-ი, ნ. ს-ი, კ. ს-ი, ც. ს-ი, ა. ს-ი) და ცი. ს-ის მიერ №... სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს შორის ზედდების ნაწილში. ამასთან, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ვინაიდან არც მოსარჩელის და არც მესამე პირთა მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტები არ არის სადავოდ გამხდარი, მოცემულ დავასთან დაკავშირებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ამ ნაწილში, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა შეისწავლოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა, შეაფასოს რეგისტრაციის კანონით დადგენილი საფუძვლების არსებობა და საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირების – ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის საკასაციო საჩივრების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავ კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით განეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია, ხოლო მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ განეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სადავო საკითხის ნაწილობრივ, სასკის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 150 ლარი და საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად; ასევე, მესამე პირების მიერ სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 150 ლარი და საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 300 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 ოქტომბრის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. ცი. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 21 ნოემბრის №..., 2018 წლის 3 დეკემბრის №..., 2019 წლის 20 სექტემბრის №..., 2020 წლის 25 ივლისის №... და 2021 წლის 19 მარტის №... გადაწყვეტილებები, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (მესაკუთრეები: ე. ს-ი, ნ. ს-ი, კ. ს-ი, ც. ს-ი, ა. ს-ი) და ცი. ს-ის მიერ №... სარეგისტრაციო განაცხადით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს შორის ზედდების ნაწილში; აღნიშნულ ნაწილში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

6. ცი. ს-ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

7. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 150 ლარი და საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 300 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

8. მესამე პირების – ე. ს-ის, ნ. ს-ის, კ. ს-ისა და ც. ს-ის მიერ სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 150 ლარი და საკასაციო საჩივართან დაკავშირებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 300 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;

9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მესამე პირთა სახელზე განხორციელებული
რეგისტრაციების კანონიერება**

**განჩინება
საპარტვილოს სახელით**

№ბს-10(კ-24)

24 ოქტომბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2016 წლის 3 ნოემბერს ი. კ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა
სენაკის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეეს-
ტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 12 ივლისს მან მარტვილის
სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა №... და №... სარეგისტრაციო
განაცხადები, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა მარტვილის მუნიციპალი-
ტეტში, ...ს ტერიტორიაზე 23 600 კვ.მ და 4 000 კვ.მ ფართობის მქონე
მიწის ნაკვეთის 55% წილზე ფიზიკური პირის – ი. კ-ას საკუთრების/
თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ორივე სარეგისტრაციო გა-
ნაცხადზე თანდართული იყო საკუთრების დამადასტურებელი შემდე-
გი დოკუმენტები: საკუთრების მონმობა, ხელშეკრულება, წილების გა-
ნაწილების დოკუმენტი, მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის ნაკვეთების სა-
კადასტრო აზომვითი ნახაზი და განმარტება სარეგისტრაციო მოთხოვ-
ნებთან დაკავშირებით.

მოსარჩელის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ წარდგენილი დო-
კუმენტაცია იძლეოდა რეგისტრაციის საფუძველს, მარტვილის სარე-
გისტრაციო სამსახურის მიერ 2016 წლის 15 ივლისს ორივე განაცხადზე
მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №.... და №.... გა-
დაწყვეტილებები, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ამ საკითხთან და-
კავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უკვე მიღებული იყო გა-

დანყვეტილებები და განცხადება არ შეიცავდა მითითებას ახლად აღ-
მოჩენილ გარემოებაზე, ასევე, არ იკვეთებოდა ფაქტობრივი და სამარ-
თლებრივი ცვლილება განმცხადებლის სასარგებლოდ.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადანყვეტილებები კა-
ნონსაწინააღმდეგოა, რამდენადაც მარეგისტრირებელ ორგანოში ად-
რე წარდგენილ №... და №... რეგისტრაციის შესახებ განცხადებებსა და
2016 წლის 12 ივლისის წარდგენილ განაცხადებებში მოთხოვნები სხვა-
დასხვა იყო. წინა განაცხადებით მოსარჩელე ითხოვდა 23 600 კვ.მ და 4
000 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე უფლების სრულად რეგისტრაციას, ხოლო
ბოლო განაცხადებით – 26 000 კვ.მ და 4 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე
55% წილის რეგისტრაციას.

მოსარჩელის მოსაზრებით, გამომდინარე იქიდან, რომ მას სადავო
ქონებაზე გააჩნია საკუთრების მოწმობა, რაც უდავოდ ადასტურებს
მის საკუთრების უფლებას ამ უძრავ ნივთზე, კანონსაწინააღმდეგოა
ყველა ის გადანყვეტილება, რომელიც ამ ნივთთან დაკავშირებით მი-
ღებული აქვს მარეგისტრირებელ ორგანოს მესამე პირების – სს „ს...ს“,
ნ კ-ისა და მ. გ-ას მიმართ, მის განაცხადებზე თანდართულ საკადას-
ტრო აზომვით ნახაზებზე ასახულ მიწის ნაკვეთებთან გადაფარვა/ზედ-
დების ნაწილში. ამასთან, ანალოგიური საკუთრების მოწმობის საფუძ-
ველზე, მარეგისტრირებელ ორგანოს სხვა პირის – რ. კ-ას განაცხადზე
მიღებული აქვს რ. კ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ
გადანყვეტილება, რაც მისი მოსაზრებით, მოთხოვნის დაკმაყოფილე-
ბის საფუძვლიანობის დამატებითი ფაქტორია. შესაბამისად, მოსარჩე-
ლე თვლის, რომ სადავო გადანყვეტილებები მიღებულია საქართველოს
ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დარ-
ღვევით, საქმის გარემოებათა სრულად გამოკვლევის გარეშე.

ამდენად, მოსარჩელემ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2016 წლის 15 ივლისის №.... და №.... გადანყვეტილებებისა
და „ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადანყვეტილების მიღების გადადე-
ბის თაობაზე“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის
29 სექტემბრის №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, სსიპ
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო
სამსახურისათვის მარტვილის მუნიციპალიტეტში, ... ტერიტორიაზე
№... და №... სარეგისტრაციო განაცხადებით მოთხოვნილ 23 600 კვ.მ და
4 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე 55% წილზე ი. კ-ას საკუთრების/თანასა-
კუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

ამასთან, მოსარჩელემ ამავე სარჩელით საქართველოს ადმინისტრა-
ციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სა-

ქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე და 198-ე მუხლების საფუძველზე, სარჩელის უზრუნველყოფის სახით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტივლის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სასამართლო დავის დასრულებამდე №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებაში (საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე) ასახულ 23 600 კვ.მ და 4 000 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრაციის განხორციელების აკრძალვის თაობაზე იშუამდგომლა.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით ი. კ.-ას მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტივლის სარეგისტრაციო სამსახურს აკრძალა №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებაში (საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე) ასახულ 23 600 კვ.მ და 4 000 კვ.მ ფართის ტერიტორიებზე/მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრაციების განხორციელება.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 სექტემბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, სს „ს...“, ნ კ-ე (პ/ნ...) და მ. გ-ა (პ/ნ...).

სენაკის რაიონულ სასამართლოში 2019 წლის 6 მარტს გამართულ სასამართლო სხდომაზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ საქმეში მესამე პირად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ჩაბმის თაობაზე იშუამდგომლა.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 6 მარტის საოქმო განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

2019 წლის 24 აპრილს ი. კ.-ამ დაზუსტებული სარჩელით მიმართა სენაკის რაიონულ სასამართლოს და საბოლოოდ, მოითხოვა (1) რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის მარტივლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 15 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებებისა და (2) „ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების გადადების თაობაზე“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, (3) 2016 წლის 12 ივლისის №... და №... (ი. კ.-ას მიერ წარდგენილ) განაცხადებზე თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებზე ასახულ მიწის ნაკვეთებთან გადაფარვის/ზედდების ნაწილში №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე – მ. გ-ა) 2001 წლის 15

მაისის №... განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის, 2015 წლის 30 დეკემბრის რეგისტრაციის შესახებ №... გადაწყვეტილების (ს.კ. ... მიწის ნაკვეთზე) ბათილად ცნობა, ასევე, (4) ამავე წილში №... საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე (მესაკუთრე – სს „ს...“, შემდგომში – ნ კ-ე) რეგისტრაციის შესახებ 2017 წლის 13 დეკემბრის №... და 2018 წლის 10 აპრილის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ, აგრეთვე, (5) „საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და (6) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მარტვილის მუნიციპალიტეტში, ... სტერიტორიაზე (№... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებით მოთხოვნილ) 23 600 კვ.მ და 4 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 55% წილზე ი. კ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ი. კ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგინოდა ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 31 მაისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის განცხადებებით (განაცხადების №... და №...) მიმართა ი. კ-ამ და სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებებზე, მარტვილის მუნიციპალიტეტის, კურორტ ...ში მდებარე 4 000.04 კვ.მ და 26 000.04 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებლის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ იქნა №33/20ა/გ საკუთრების მონმობის ასლი დამონმების გარეშე (რომლის მიხედვით, 1997 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების საფუძველზე, საერთო წესით სარგებლობისათვის ი. კ-ას გადაეცა 3.0 ჰა მიწის ნაკვეთი), ხელშეკრულების ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 3 ივნისის №... და №... გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოებები შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ საკუთრების მონმობით არ დგინდებოდა, თუ რომელი ქონება იქნა პრივატიზებული და განმცხადებელს კონკრეტულად რომელი ქონება გადაეცა; პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობათა ნუსხაში (ასლი) ჩამოთვლილი იყო მხოლოდ გარკვეულ ქონებათა დასახელებები და არ იყო აღნიშნული პრივატიზებული ქონების ფართობი; მიწის ნაკვეთები გადაცემული იყო „სარგებლობის საერთო წესით“ და მიწათსარ-

გებლობის ამგვარ ფორმას კანონმდებლობა არ იცნობდა; ამასთან, წარმოდგენილი იყო საკუთრების უფლების 2 მონმობა (გაცემის თარიღები: 27.12.1997წ. და 30.08.2001წ.). ორივე დოკუმენტზე ფიქსირდებოდა ერთი და იმავე პირის ხელმოწერა. ერთის მიხედვით, შპს „ფ...ს“ №... სარგებლობაში გადაეცა (გაცემის თარიღი – 27.12.1997წ.) 150.0 ჰა მიწის ნაკვეთი; მეორის მიხედვით, ი. კ-ას გადაეცა 3.0 ჰა მიწის ნაკვეთი და არ დგინდებოდა, რომელი დოკუმენტის საფუძველზე განხორციელდა კურორტ ...ს პრივატიზება და ვისზე მოხდა საკუთრების უფლების მონმობის გაცემა.

აღნიშნული საფუძველებით ი. კ-ას დაუდგინდა ხარვეზი და ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით დაეცალა: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის (იჯარა ან სხვა) დედნის ან სათანადოდ დამოწმებული ასლის; ბ) ინფორმაცია სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოდან კურორტ ...ს პრივატიზაციისა და პრივატიზაციის შედეგად გამოვლენილი მესაკუთრის შესახებ ინფორმაციის, ასევე, მიწათსარგებლობის წესის განმარტების; გ) საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის; დ) აზომვითი ნახაზის (კოორდინატის ბადით) წარდგენა, რისთვისაც განესაზღვრა 30 დღე.

ი. კ-ას მიერ ხარვეზი დადგენილ ვადაში გამოსწორებულ არ იქნა. აღნიშნულის საფუძველზე, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 5 ივლისის №... და №... გადანყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოებები შეწყდა.

სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წარმოდგენილი მასალებით, სამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 8 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურს №... განცხადებით მიმართა ი. კ-ამ და მარტვილში, კურორტ ...ში მდებარე 44 987.00 კვ.მ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნულ სარეგისტრაციო განცხადებასთან ერთად დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით) და კურორტ „...ს“ გენერალური გეგმა. ამასთან, დაინტერესებულმა პირმა მიუთითა, რომ სხვა სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია წარდგენილი იყო №... განცხადებასთან ერთად, კერძოდ: საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების მიერ 1991 წლის 27 დეკემბერს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მონმობის დამოწმებული ასლი, მარტვილის რაიონის ტექნიკური ინვეტარიზაციის ბიუროს 1999 წლის 27 დეკემბრის ცნობის დამოწმებული ასლი, 1997 წლის 30 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტის ას-

ლი, 1997 წლის 26 დეკემბერს შედგენილი ხელშეკრულების დამოწმებული ასლი, 1996 წლის 28 ივნისს გამართული №3 აუქციონის კრების ოქმის ასლი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის №... (11.04.2014წ.) გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარდგენილი დოკუმენტებით მინის ნაკვეთი გადაცემული იყო სარგებლობის საერთო წესით. მინათ-სარგებლობის მსგავს ფორმას კი მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა. ამასთან, არ დგინდებოდა პრივატიზებული ქონების ფართობი, კერძოდ, ის, თუ რა ქონება იქნა პრივატიზებული და საკუთრებაში გადაცემული. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7⁴ მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, 2014 წლის 13 მაისს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიღებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... (13.05.2014წ.) გადაწყვეტილება.

სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ი. კ.-ას (პ/ნ ...) მიერ წარდგენილი იყო №75742/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის საფუძველზეც, მოთხოვნილი იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... (11.04.2014წ.) გადაწყვეტილების გაუქმება. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების დადგენის მიზნით, კერძოდ, იმ მიზნით, რომ დადგენილიყო, არსებობდა თუ არა №33/20ა/გ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის დედანი და რას გულისხმობდა ამ მოწმობაში მითითებული მინათსარგებლობის ფორმა – „საერთო წესით სარგებლობა“, 2014 წლის 9 ივლისს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გაიგზავნა №141922 წერილი.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 2014 წლის 26 თებერვლის №4/9350 წერილით, მხარეს ეცნობა, რომ მარტვილის რაიონში მდე-

ბარე კურორტ ...ს პრივატიზების პროცესში დარღვეული იყო შესაბამისი პერიოდის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნები. შესაბამისად, 2016 წლის 16 მარტს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც, ი. კ-ას უარი ეთქვა 2014 წლის 16 აპრილის №75742/17 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 12 ივლისს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს განცხადებით (განაცხადების №... და №...) მიმართა ი. კ-ამ და ამჯერად მარტვილის მუნიციპალიტეტში, კურორტ ...ში მდებარე 4 000.04 კვ.მ და 23 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა მარეგისტრირებელ ორგანოში წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით), კურორტ ...ს შესყიდვასთან დაკავშირებით დაფუძნებული ამხანაგობის წევრთა ხელმოწერები, 1997 წლის 26 დეკემბერს შედგენილი ხელშეკრულების დამოწმებული ასლი, ი. კ-ას წარმომადგენლის – ნ. კ-ეის განმარტება სარეგისტრაციო მოთხოვნებთან დაკავშირებით, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების მიერ 2001 წლის 30 აგვისტოს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ასლი.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონალური რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 15 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებებით ი. კ-ას უარი ეთქვა განცხადების რეგისტრაციაზე. მარეგისტრირებელმა ორგანომ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე მითითებით, აღნიშნა, რომ მხარის მიერ მოთხოვნილ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო განცხადებებში (№... და №...) არ იყო მითითებული ახლად აღმოჩენილ გარემოებაზე, ასევე, არ იკვეთებოდა ფაქტობრივი და სამართლებრივი ცვლილება განმცხადებლის სასარგებლოდ.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 15 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები ი. კ-ამ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში 2016 წლის 1 აგვისტოს გაასაჩივრა (საჩივარი №160850/17). სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით გამომდინარე იქიდან, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს განცხადების (№...) საფუძველზე, მიმდინარეობდა №33/20ა/გ საკუთრების მოწმობის კანონიერების შესწავ-

ლა, საქართველოს მთავარი პროკურატურიდან ამ წერილზე პასუხის მიღებამდე გადაიღო ი. კ-ას №160850/17 საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება.

საქმის მასალებით, ასევე, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ საქართველოს მთავარ პროკურატურაში გაგზავნილ იქნა №4/... წერილი, №33/20ა/გ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და მასში მითითებული ქონების საპრივატიზაციო დოკუმენტაციის სავარაუდო სიყალბის ფაქტის შესწავლის მიზნით. საქართველოს პროკურატურიდან მიღებული პასუხის თანახმად, აღნიშნული საკითხის დადგენის მიზნით გამოძიება არ დაწყებულა.

საქმის მასალებით სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საბოლოო, 2019 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ი. კ-ას უარი ეთქვა 2016 წლის 15 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებების გაუქმების შესახებ საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, იმ საფუძველით, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ 2016 წლის 15 ივლისის №... და №... გადაწყვეტილებები იყო კანონიერი, ვინაიდან არ ყოფილა წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით შედგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც შესაძლოა გამხდარიყო უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

სასამართლომ საქმეზე წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მესამე პირის – მ. გ-ას (პ/ნ ...) 2001 წლის 15 მაისის №... განაცხადის საფუძველზე, რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 30 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ს.კ. ... მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა მ. გ-ას საკუთრების უფლება. მ. გ-ას მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი იყო შემდეგი დოკუმენტაცია: უძრავი მიწის სააღრიცხვო ბარათი (15.05.2001წ.), მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (15.05.2001წ.), ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის განკარგულება – კურორტ ... ტერიტორიაზე 42.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მ. გ-ას მიერ შესყიდვაზე ნებართვის გაცემის შესახებ (14.05.2001წ.), სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის მუდმივი კომისიის სხდომის ოქმი – კურორტ ... ტერიტორიაზე 42.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მ. გ-ას მიერ შესყიდვაზე თანხმობის მიცემის შესახებ (14.05.2001წ.), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, თანხის გადახდის ქვითარი. სარეგისტრაციო მასალებით და მხარეთა განმარტებებით, სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო ი. კ-ას მიერ №... და №... განაცხადებზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო

აზომვით ნახაზებთან.

საქმეზე წარმოდგენილი სარეგისტრაციო მასალებით სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით მესამე პირის – სს „ს...ს“ საკუთრებაში დარეგისტრირდა ს. კ. №... მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 აპრილის №... გადაწყვეტილებით აღირიცხა მესამე პირის – ნ. კ.-ის საკუთრებაში. სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ ეს მიწის ნაკვეთი ზედდება იყო ი. კ.-ას მიერ №... და №... განაცხადებზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზებთან.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეზე წარმოდგენილი სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების უფროსის მიერ 2001 წლის 30 აგვისტოს გაცემული №33/20ა/გ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით 1997 წლის 26 დეკემბერს მყიდველსა და გამყიდველს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ი. კ.-ას კურორტ ...ში საერთო წესით სარგებლობისათვის გადაეცა 3.0 ჰა მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი არის საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის რაიგანყოფილების წარმომადგენელი, განყოფილების უფროსი – ლ. ს.-ა და მყიდველი – (კურორტ ...ს შესყიდვასთან დაკავშირებით დაფუძნებული ამხანაგობა) ამხანაგობის თავმჯდომარე – ი. კ.-ა.

სასამართლოს მითითებით, საქმეზე წარმოდგენილია, ასევე, 1997 წლის 27 დეკემბერს გაცემული სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ნომრის გარეშე), რომლის მიხედვით, აუქციონში გამარჯვების შედეგად, „შპს ფ...ს“ საკუთრებაში გადაეცა კურორტი ... და საერთო წესით სარგებლობაში 150 ჰა მიწის ფართობი ტყის მასივით. იმავე დღეს, 1999 წლის 27 დეკემბერს, მარტვილის ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს უფროსის მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით, კურორტ ...ს მიწის ნაკვეთი – 150 ჰა, მყიდველს გადაეცა საერთო წესით სარგებლობაში.

სასამართლომ საქმეზე წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილად მიიჩნია, რომ რ. კ.-ას სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მარტვილის რაიონში, ...ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...). რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამკვიდრო მოწმობა, რომლის მიხედვით, რ. დ.-ამ მიიღო გარდაცვლილი მამის – შ. დ.-ას სამკვიდრო ქონება. №33/16 საკუთრების მოწმობის მიხედვით (30.08.2001წ.) კი, აღნიშნუ-

ლი უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო შ. დ-ას საკუთრებაში.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, მე-6 მუხლის პირველ ნაწილზე, 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილსა და 102-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ განცხადებაზე ან საჩივარზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების არსებობის შემთხვევაში, უარის თქმის ფაქტობრივი ან სამართლებრივი საფუძვლების უცვლელობის პირობებში, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად იღებს გადაწყვეტილებას განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ.

სასამართლოს მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ ი. კ-ამ 2016 წლის 12 ივლისის განცხადებებით მოითხოვა მიწის ნაკვეთის მხოლოდ ნაწილის რეგისტრაცია, არ უნდა ჩაითვალოს დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლად, რადგან საპრივატიზაციო ფართის დაზუსტების საჭიროების გარდა, რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის არარსებობა, „საერთო სარგებლობის წესით“ მიწის გადაცემის ფაქტი, საკუთრების ორი მოწმობის არსებობა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სადავო გადაწყვეტილებების მიღებამდე, არსებობდა ადმინისტრაციული აქტებით დადგენილი ხარვეზები, რომლებიც არ ყოფილა აღმოფხვრილი ი. კ-ას მიერ, რაც საფუძვლად დაედო წარმოების შეწყვეტას. ამასთანავე, ამ აქტების მიღების შემდეგ მათი გამოცემის საფუძვლად არსებული ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა არ შეცვლილა. არ გამოკვეთილა აგრეთვე ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, რაც განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას განაპირობებდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე, წარდგენილი განცხადებების განხილვაზე უარის თქმა იყო მართლზომიერი. სასამართლოს მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო ი. კ-ას მიერ წარდგენილ მასალებს არ მიიჩნევდა საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტებად, ახალ განაცხადში მხოლოდ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ოდენობის შემცირება ვერ გახდებოდა ხელახალი სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი, რადგან აღნიშნული არ ადასტურებდა განმცხადებლის სასარგებლოდ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი გარემოებების შეცვლას, ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების არსებობას.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, აგრეთვე, იმ გარემოებაზე,

რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მოთხოვნის მიუხედავად, ი. კ.-ას მიერ ორგანოში წარდგენილი იყო საკუთრების მოწმობების და საპრივატიზაციო მასალების ასლები, ხოლო დედანი ვერ იქნა მოძიებული. საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტილის რაიონული განყოფილების უფროსის – ლ. ს.-ას მიერ 2001 წლის 30 აგვისტოს გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის (№33/20ა/გ) დედანი, 1997 წლის 26 დეკემბრის ხელშეკრულებასთან და მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, რომლის ერთი ეგზემპლარი უნდა შენახულიყო საგადასახადო ინსპექციაში, სასამართლოს მიერ გამოთხოვილ იქნა სსიპ შემოსავლების სამსახურიდან, თუმცა შემოსავლების სამსახურის წერილის (21-02-1/3963) მიხედვით, აღნიშნული დოკუმენტაცია შემოსავლების სამსახურის საარქივო სამმართველოში არ ინახება. ეს დოკუმენტაცია, ასევე არ არის დაცული არც მოპასუხე ორგანიზაციებში: საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში, რაც ცხადია, უფლების რეგისტრაციის დამაბრკოლებელ გარემოებად უნდა ყოფილიყო მიჩნეული. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების დარეგისტრირების შესახებ ვალდებულება არსებობს მაშინ, როდესაც წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტით უფლების მინიჭების კანონიერი საფუძველი დასტურდება, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო გადანყვეტილებები სასამართლოს მიერ კანონშესაბამისად იქნა მიჩნეული.

სასამართლომ მართლზომიერად მიიჩნია, აგრეთვე, ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადანყვეტილების მიღების გადადების თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 29 სექტემბრის №... გადანყვეტილება იმ დასაბუთებით, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების ერთ-ერთი საფუძველი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აქტის გამოცემისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა და ამ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შემდეგ სათანადო გადანყვეტილების მიღებაა (სზაკ-ის 96.2 მუხ.). ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს გადანყვეტილების მისაღებად აუცილებელი დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არა მხოლოდ უფლება, არამედ ვალდებულებაც არის სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით ყველა საჭირო ინფორმაციის მოპოვების მიზნით მტკიცებულებათა გამოთხოვა. სწორედ

ამ ვალდებულების შესრულების ფარგლებში მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღების გადადება. დგინდება, რომ ი. კ-ას მიერ მითითებული უფლებადამდგენი დოკუმენტის – საკუთრების მოწმობის სავარაუდო სიყალბის დადგენის მიზნით მიმართვა იყო გადაგზავნილი საქართველოს პროკურატურაში, ხოლო სადავო №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ საჩივარზე გადაწყვეტილების მიღება გადაიდო სწორედ საქართველოს პროკურატურიდან პასუხის მიღებამდე, რაც აქტის გამოცემამდე საქმის გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევას ემსახურებოდა.

რაც შეეხება მ. გ-ასა და ნ. კ-ეის სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციებს, სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-2 მუხლის „თ“, „კ“, „ლ“, „მ“ ქვეპუნქტებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ნოემბრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის პირველ პუნქტზე და აღნიშნა, რომ წარმოდგენილი ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით დადასტურდა 2001 წელს, ...ში მდებარე 42 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მ. გ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების არსებობა. მიწის ნაკვეთზე მ. გ-ას უფლება დგინდებოდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციით, მათ შორის, 2001 წლის 15 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, კურორტ ...ს ტერიტორიაზე 42 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მ. გ-ას მიერ შესყიდვაზე თანხმობის მიცემის შესახებ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის მუდმივი კომისიის 2001 წლის 14 მაისის სხდომის ოქმითა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით.

ადმინისტრაციული წარმოების მასალების საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია აგრეთვე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სს „ს...ს“ საკუთრებაში დარეგისტრირდა მარტვილის რაიონში, ...ში მდებარე 97 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ნ. კ-ეის საკუთრებაში. სასამართლოს მოსაზრებით, სარეგისტრაციო მასალებით დადასტურდა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე სს „ს...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების არსებობა, ხოლო ნ. კ-ეის უფლებადამდგენი დოკუმენტი იყო ნასყიდობის ხელშეკრულება.

რაც შეეხება ი. კ-ას სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ მოთხოვნას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს სადავო გადაწყვეტილებების კანონმდებლობის პირობებში, საკუთრების უფლების რე-

გისტრაციის მოთხოვნას ეცლებოდა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. კ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის მომზადების პროცესში გაირკვა, რომ ადმინისტრაციულ საქმეში მესამე პირად ჩართული მ. გ-ა (პ/ნ ...) გარდაცვლილი იყო, კერძოდ, სასამართლოში დაბრუნებულ საფოსტო უკუგზავნილზე აღნიშნული იყო, რომ „გამგებლის განმარტებით, აღნიშნული პიროვნება გარდაცვლილია.“

2022 წლის 23 დეკემბერს, მოსამართლის თანაშემწის მიმართვის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტომ სასამართლოს წარუდგინა მ. გ-ას (პ/ნ ...) გარდაცვალების აქტის ჩანაწერის ასლი, რომლითაც ირკვევა, რომ მ. გ-ა (პ/ნ ...) 2016 წლის 23 ივლისს გარდაიცვალა.

2023 წლის 15 მარტს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას შუამდგომლობით მიმართა გარდაცვლილი მ. გ-ას მეუღლემ – ლ. გ-ამ, რომელმაც 2017 წლის 20 აპრილს ნოტარიუს გო. გ-ას მიერ გაცემული სამკვიდრო მოწმობები (რეგ. №..., №...) წარადგინა. სამკვიდრო მოწმობებით ირკვევა, რომ ლ. გ-ამ (პ/ნ ...), როგორც მამკვიდრებლის პირველი რიგის კანონისმიერმა მემკვიდრემ – მეუღლემ, მიიღო 2016 წლის 23 ივლისს გარდაცვლილი მ. გ-ას (პ/ნ ...) სამკვიდრო ქონება სრულად. აღნიშნულის საფუძველზე, ლ. გ-ამ საქმეში გარდაცვლილი მ. გ-ას მისი უფლებამონაცვლედ ცნობა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 მარტის განჩინებით ლ. გ-ას შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; მ. გ-ას (პ/ნ ...) უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ლ. გ-ა (პ/ნ ...).

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 24 ოქტომბრის განჩინებით ი. კ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა სენაკის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა სენაკის რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით ყურადღება გაამახვილა სააპელაციო განხილვისას მხარეთა მიერ გაკეთებულ განმარტებებზე. კერძოდ, სააპელაციო განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტებით, ი. კ-ას მიერ წარდგენილი იყო იდენტიური განცხადებები, რომლებზედაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ერ-

თხელ უკვე ჰქონდა მიღებული გადაწყვეტილება და ახალი განცხადებებით არ იკვეთებოდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებები, რომლებიც განაპირობებდნენ განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი აქტის გამოცემას და მხოლოდ შემცირებული მინის ნაკვეთის დარეგისტრირების მოთხოვნა, იგივე საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, ვერ მიიჩნეოდა ახალ გარემოებად. თავის მხრივ, ი. კ-ას წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ახლად გამოვლენილი გარემოება იყო ის ფაქტი, რომ იდენტური საკუთრების მონმობის საფუძველზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან ერთხელ უკვე განხორციელდა ...ს ტერიტორიაზე არსებულ მინის ნაკვეთზე შ. კ-ას და შემდგომში მისი მემკვიდრის – რ. კ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო იმავე დოკუმენტის საფუძველზე მარეგისტრირებელმა ორგანომ ი. კ-ას უარი უთხრა რეგისტრაციაზე, რითაც დარღვეულ იქნა თანასწორობის კონსტიტუციური პრინციპი – საქმეთა იდენტურობის მიუხედავად, მიღებული იყო განსხვავებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო განხილვისას მესამე პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ სააგენტოში ინახება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა უძრავი ნივთის საპრივატიზებო დოკუმენტები. მათ მიერ მოძიებული იქნა საარქივო მონაცემები, თუმცა სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საპრივატიზებო მასალები არ აღმოჩნდა. ამასთანავე, მართალია, საკუთრების მონმობა გაიცემოდა მსგავსი ფორმით, თუმცა სადავო რამდენად სწორად იყო ის გაცემული. საკუთრების მონმობაზე მითითებული ნუმერაციით – „№33/20ა/გ“ ქონების ეროვნული სააგენტო საკუთრების მონმობებს არ გასცემდა.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მხედველობაში მიღებით, პალატამ გაიზიარა მარეგისტრირებელი ორგანოს არგუმენტაცია პრივატიზაციის მასალების არასაკმარისობის შესახებ და მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით – №33/20ა/გ საკუთრების მონმობით, 1997 წლის 20 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტითა და 1997 წლის 26 დეკემბრის ხელშეკრულებით, კონკრეტულად არ ირკვეოდა, თუ რა ქონება იქნა პრივატიზებული და საკუთრებაში გადაცემული. ამასთან, წარდგენილ დოკუმენტში, კურორტ ...ში პრივატიზებული შენობა-ნაგებობების ნუსხაში ჩამოთვლილია მხოლოდ გარკვეული ოდენობის ობიექტების დასახელებები. მასზე არ არის აღნიშნული პრივატიზებული ქონების ფართობი და მისი მდებარეობა, არ ერთვის ტექნიკური დოკუმენტაცია – ექსპლიკაცია, ნახაზი, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო მოახდენდა შენობა-ნაგებობებისა და მინის ნაკვეთის იდენტიფიცირებას. გარდა აღნიშნულისა, დაინტერე-

სებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით (რომლებზეც ფიქსირდება ერთი და იმავე პირის ხელმოწერა), საკუთრების უფლების მონაშთით (გაცემულია – 27.12.1997წ.) პრივატიზებული ქონება საკუთრებაში გადაეცა შპს „ფ...ს“. სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობია – 150 ჰა, ხოლო მოსარჩელის (აპელანტის) განაცხადზე დართული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტით (გაცემის თარიღი: 30.08.2001წ.) პრივატიზებული ქონების მიმღებია ფიზიკური პირი – ი. კ-ა, გადაცემული მიწის ფართობია – 3 ჰა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ აღნიშნული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და მასში მითითებული სადავო ქონების საპრივატიზაციო დოკუმენტაცია არც ერთ სახელმწიფო ორგანოში (სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტო, ცენტრალური არქივი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო) დაცული არ არის, ხოლო დაინტერესებული პირის ხელთ არსებული მასალები არასაკმარისია და არ იძლევა სარეგისტრაციო ობიექტის იდენტიფიცირების საშუალებას. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტები უტყუარად არ ადასტურებდა ი. კ-ას სახელზე სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ფაქტს, დოკუმენტაციის მიხედვით არ დგინდებოდა პრივატიზებული ქონების მახასიათებლები. პალატის შეფასებით, მითითება კურორტი ...ს შეძენაზე, იყო ზოგადი. ამასთანავე, მხარემ სასამართლოს ვერ წარუდგინა და სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოშიც ვერ იქნა მოძიებული, თუ რა უძრავ-მოძრავი ქონება გააჩნდა კურორტ ...ს, მისი რა ნაწილი (ან სრულად მთელი ქონება) იქნა საპრივატიზებოდ გატანილი, ვინ გახდა ქონების შემძენი და რა ქონებაზე მოიპოვა საკუთრებისა თუ სარგებლობის უფლება. მართალია, მარეგისტრირებული ორგანო და რაიონული სასამართლო რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველად, ასევე, უთითებდნენ იმ გარემოებას, რომ საკუთრების მონაშთი და სხვა საპრივატიზაციო მასალები მხოლოდ ასლის სახით იყო წარმოდგენილი და მათი დედნის სახით წარმოდგენა ვერ მოხდა, თუმცა სააპელაციო სასამართლოში დედანი დოკუმენტების წარმოდგენის შემდგომ, მათი გაცნობის შემდეგაც, პალატამ მიიჩნია, რომ მათში ასახული ინფორმაცია არ ქმნიდა ი. კ-ას საკუთრების უფლების დადასტურების საკმარის საფუძველს.

პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევის შესახებ და მიუთითა საკასაციო პალატის განმარტებაზე, რომლის თანახმად, „კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპი გულისხმობს სახელმწიფო ადმინისტრაციის მხრიდან თვითნებობის აკრძალვას და არსებითად იდენტური საქმის გარემოებების თვითნებურად არათანაბრად შეფასებისა და აქედან გამომდინარე, უკანონო გადაწყვეტილების მი-

ლების დაუშვებლობას. ეს პრინციპი გულისხმობს თანასწორობას კანონიერებაში და არა უკანონოებაში“ (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 ივლისის №ბს-576(კ-19) განჩინება). ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებები, ასევე არ იყო შეცვლილი ი. კ-ას განაცხადზე მიღებული აქტების გამოცემის საფუძველად არსებული ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. კ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადანყევტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, 2016 წლის 12 ივლისის მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა ორი სარეგისტრაციო განცხადება თანდართულ დოკუმენტებთან ერთად. განცხადებებით მოითხოვა მარტვილის მუნიციპალიტეტში ...ს ტერიტორიაზე არსებული ორი 4 000 კვ.მ და 23 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 55%-ზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი მოთხოვნა ეფუძნებოდა 1997 წლის 20 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტს, 1997 წლის 26 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებას, 2000 წლის 5 აგვისტოს აქტს და 2001 წლის 30 აგვისტოს №33/20ა/გ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობას. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული დოკუმენტაციით ერთმნიშვნელოვნად დასტურდებოდა, რომ სახელმწიფოსგან პრივატიზაციის საფუძველზე რამდენიმე პირს, მათ შორის, შ. კ-ას და ი. კ-ას შესაბამისი პროცენტულობით, საკუთრებაში გადაეცათ ...ს ტერიტორიაზე არსებული 26 000 კვ.მ და 4 000 კვ.მ (ჯამში 3 ჰა) ფართობის მიწის ნაკვეთები. ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია წარდგენილ იქნა საანოტარო წესით დამოწმებული ასლის სახით, რაც სრულ შესაბამისობაში იყო მოქმედ კანონმდებლობასთან. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ განმცხადებელმა ადმინისტრაციულ ორგანოს მიუთითა ახლად გამოვლენილ/ახლად აღმოჩენილ გარემოებაზე, კერძოდ, იმ ფაქტზე, რომ იდენტური დოკუმენტაციის საფუძველზე, შ. კ-ას სახელზე უკვე რეგისტრირებული იყო 2400 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი. კასატორი თვლის, რომ აღნიშნული გარემოებისა და წარდგენილ მტკიცებულებათა ერთობლივად შეფასება, ქმნიდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველს, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით, განმცხადებელს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე.

კასატორის მოსაზრებით, 2016 წლის 12 ივლისის წარდგენილი განცხადებები შინაარსობრივად არსებითად განსხვავდებოდა №..., №...,

№..., №... განცხადებებისაგან. ადმინისტრაციული ორგანოს გასაჩივრებული აქტები თუ სასამართლოს გადაწყვეტილებები არ შეიცავს დასაბუთებას შ. კ-ას სახელზე იდენტური დოკუმენტაციის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის ფაქტის ახლად გამოვლენილ/ახლად აღმოჩენილ გარემოებად მიჩნევის დაუშვებლობის შესახებ. კასატორი საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ შ. კ-ას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ძალაშია, შესაბამისად, მის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც ერთმნიშვნელოვნად ადასტურებს იმავე დოკუმენტაციის წარდგენისას მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შედეგად თანასწორობის კონსტიტუციური პრინციპის დარღვევას.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოთა მითითება მისთვის მიწის ნაკვეთის მხოლოდ სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, აგრეთვე არ ასაბუთებს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას, რადგან ასეთ შემთხვევაშიც, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი იარსებებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონისა 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 დადგენილების დებულებებზე დაყრდნობით, რადგან დასტურდება მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მის მიერ სასამართლოს წარედგინა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტებისა და გადახდის ქვითრების დედნები, რითაც გამოიირიცხა მოსაზრება დოკუმენტაციის არასარწმუნოობასთან დაკავშირებით. არ დასტურდება, აგრეთვე, პრივატიზაციის პროცესში კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევის შესახებ ადმინისტრაციულ ორგანოთა მოსაზრებები, რადგან ვერც მოპასუხე და ვერც სასამართლო პრივატიზაციის პროცესში კანონის კონკრეტული დებულებების დარღვევაზე ვერ უთითებენ. მსგავსი დარღვევის არსებობის შემთხვევაშიც, „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, აღმოიფხვრება არამართლზომიერება, რადგან აღნიშნული კანონით მოხდა საკუთრების შეძენის საფუძვლების ლეგალიზება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სარჩელის უარყოფის საფუძველად შპს „ფ...ს“ სახელზე გაცემულ საკუთრების მონმობაზე მითითება არ არის რელევანტური, რადგან მართალია, არსებობს საკუთრების ორი მონმობა, თუმცა ისინი გაცემულია სხვადასხვა სუბიექტებზე და, მათ შორის, არ არსებობს რაიმე წინააღმდეგობა, რის გამოც ერთი მათგანი მე-

ორეთი სარგებლობას არ აბრკოლებს.

რაც შეეხება მესამე პირების სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციებს, კასატორის მოსაზრებით, არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები, რადგან სს „ს...ს“ მიერ მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაზუსტება და შემდგომში გასხვისება განხორციელდა მიმდინარე დავის ფარგლებში სასამართლოს მიერ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოქმედების პირობებში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 7 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ი. კ.-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 25 ივნისის განჩინებით ი. კ.-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობა, რის შედეგადაც მივიდა დასკვნამდე, რომ ი. კ.-ას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა საქმეზე დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, უპირველესად აღნიშნავს, რომ უდავოა, 2016 წლის 12 ივლისს წარდგენილი განცხადებებითა და წინმსწრები განცხადებებით ი. კ.-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად ერთი და იმავე დოკუმენტების მითითება. აღნიშნულის მიუხედავად, ი. კ.-ა მიიჩნევს, რომ არსებობდა მის მიერ წარდგენილ განცხადებებზე არსებითად მსჯელობის საფუძვლები, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანოს მოსაზრებით, რაიმე ახალი მტკიცებულებების, ახლად აღმოჩენილ თუ ახლად გამოვლენილ გარემოებათა არსებობა, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძვლებს დაადასტურებდა, არ გამოკვეთილა. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო საკითხზე არსებითად მსჯელობის გარეშე უარი ეთქვა წარდგენილი განცხადებების დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზოგადი წესის მიხედვით, მხარე აღჭურვილია ერთი და იმავე უფლების მოპოვების მიზნით ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ერთხელ მიმართვის შესაძლებლობით, რა დრო-

საც საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შემდეგ მიღებული დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანით უნდა გადაწყდეს მხარის კონკრეტული უფლების, მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტით გარანტირებულია სამართლიანი ადმინისტრაციული წარმოების უფლება. სამართლიანი ადმინისტრაციული წარმოების უფლება არსობრივად, სამართლიანი სასამართლოს უფლების მსგავსად, ინსტრუმენტული ხასიათისაა და პირის უფლებების რეალიზაციას ემსახურება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული წარმოება დაინტერესებული პირის განცხადებით იწყება. განცხადებას დაერთება ყველა ის საბუთი, რომლის წარდგენის ვალდებულებაც განმცხადებელს კანონით ეკისრება (სზაკ-ის 78.2 მუხ.), ამასთანავე, განმცხადებელი აღჭურვილია უფლებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინოს ყველა სხვა საბუთიც, რომელიც შეიძლება მის მიერ მოთხოვნილი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას დაედოს საფუძვლად (სზაკ-ის 78.3 მუხ.). ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ ეცნობება დაინტერესებულ მხარეს და ხდება ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილეობის უზრუნველყოფა (სზაკ-ის 95.2 მუხ.). გარდა ამისა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება გადაწყვეტილების მიღება საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ ყოფილა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (სზაკ-ის 96-ე მუხლის 1-ლი, მე-2 ნაწ.). ადმინისტრაციული წარმოების კანონით დადგენილი წესით ჩატარების შემდგომ კი ადმინისტრაციული ორგანო იღებს დასაბუთებულ გადაწყვეტილებას (სზაკ-ის 53-ე მუხლის 1-ლი, მე-5 ნაწ.). ადმინისტრაციული აქტის ადმინისტრაციული წარმოების ნორმატიულად დადგენილი წესის უგულებელყოფით გამოცემა თუ აქტის შინაარსის კანონთან წინააღმდეგობა მისი ბათილად ცნობის საფუძველს ქმნის (სზაკ-ის 60¹.1 მუხ.). ამასთანავე, განმცხადებელი, რომელიც არ ეთანხმება თავის განცხადებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას აღჭურვილია მიღებულ გადაწყვეტილებაზე ჯერ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის, ხოლო შემდგომში სასამართლოსათვის მიმართვის უფლებამოსილებებით. ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საკუთარი უფლებების დაცვის შეუძლებლობის შემთხვევაში, განმცხადებელი სარგებლობს სასამართლოსადმი მიმართვის შესაძლებლობით, ხოლო

სასამართლო წარმოების ფარგლებში ხორციელდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების სრული კონტროლი.

განსახილველ შემთხვევაში, დგინდება, რომ 2016 წლის ივლისამდე ი. კ.-ამ ერთი და იმავე უფლებამდამდგენ დოკუმენტაციაზე მითითებით სამჯერ: 2011, 2014 და 2016 წლებში მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს ...ში მდებარე მინის ნაკვეთის მის საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნით, რაც არც ერთ შემთხვევაში არ დაკმაყოფილდა. ამასთანავე, ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების, დამატებითი დოკუმენტაციის გამოთხოვის და შემდგომში ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები ი. კ.-ას მიერ სასამართლოში არ გასაჩივრებულა. მას არ უდავია აღნიშნული გადაწყვეტილებების ფორმალური თუ მატერიალური კანონიერების დარღვევაზე, თავისი უფლებების უგულვებელყოფაზე, სათანადო წესით არ მოუთხოვია მათი ბათილად ცნობა. ამდენად, დგინდება, რომ სადავო აქტების გამოცემამდე წარდგენილ განცხადებებზე თანდართული უფლებამდამდგენი დოკუმენტაციის მართლზომიერი ფლობისა თუ საკუთრების უფლების დადგენის მიზნებისათვის არასაკმარისად მიჩნევის და ამ საფუძველზე ადმინისტრაციული წარმოების შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები ძალაშია. აღნიშნულის მიუხედავად, ი. კ.-ამ 2016 წლის ივლისში კვლავ მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს მარტივლის რაიონში, ...ში მდებარე მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით იმავე უფლებამდამდგენ დოკუმენტებზე მითითებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას (1-ლი ნაწ.). ამასთანავე თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე

უარის თქმის შესახებ (მე-2 ნაწ.). ამდენად, სზაკ-ის 102-ე მუხლი და-საშვებად მიიჩნევს ისეთი განცხადების ხელახლა განხილვის შესაძლებ-ლობას, რომელზეც მართალია, არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტი, თუმცა აქტის გამოცემის საფუძველად არსე-ბული ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა დაინტერესებუ-ლი პირის სასარგებლოდ არის შეცვლილი, ან დასტურდება ახლად აღ-მოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების (მტკიცებულებების) არსებობა, რომლებიც განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი აქ-ტის გამოცემას განაპირობებს. ამასთანავე, ახალ ფაქტობრივ და სა-მართლებრივ, ახლად აღმოჩენილ თუ ახლად გამოვლენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებისა და მტკიცების ტვირთი განმცხადებელს ეკისრება, რადგან სწორედ იგი ცდილობს, განცხადების ერთჯერადი განხილვისა და გადაწყვეტის ზოგადი წესიდან ნორმატიულად დადგე-ნილი საგამონაკლისო პირობების არსებობის დასაბუთებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკითხის გადაწყვეტა და სა-მართლებრივი ნორმის სწორად გამოყენება მნიშვნელოვანწილად და-მოკიდებულია სასამართლოს მიერ მხარეების მტკიცებითი საქმიანო-ბის საპროცესო კანონმდებლობის შესაბამისად წარმართვაზე, რაც უკავშირდება სასამართლოს მიერ პროცედურული საფეხურების დაც-ვას, აღნიშნული მოიცავს: ა) „ნორმატიული ფაქტობრივი წინაპირობე-ბის“ ამომწურავად განსაზღვრას; ბ) ფაქტის „მითითებისა“ და მისი არ-სებობის „მტკიცების“ მოვალეობის მოსარჩელე და მოპასუხე მხარე-ებს შორის სწორად გადანაწილებას; გ) „მტკიცებულებითი ფაქტების“ (მტკიცების საგნის) სრულად და ზუსტად დადგენას. „ნორმატიული ფაქ-ტობრივი წინაპირობა“ გენერალურ-აბსტრაქტულად აღწერილია ნორ-მატიულ აქტში და მასთან დაკავშირებულია მატერიალური ან საპრო-ცესო სამართლებრივი შედეგი. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის გადანაწილება ემსახურება „ნორმატიულ ფაქტობრივ წინაპირობასთან“ დაკავშირებული ფაქტის შესახებ ინფორმაციის სასამართლოსთვის მი-წოდებაზე პასუხისმგებელი პირის განსაზღვრასა და ამით სასამარ-თლოსთვის გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობის მინიჭებას, რადგან ფაქტის მიუთითებლობის ან დაუმტკიცებლობის არახელსაყ-რელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის მი-თითება ან მისი არსებობის დამტკიცება ევალებოდა. „მტკიცებულები-თი ფაქტები“ გამომდინარეობენ კონკრეტული საქმიდან და სწორედ მათი მეშვეობით ხორციელდება „ნორმატიული ფაქტობრივი წინაპირო-ბის“ არსებობის/არარსებობის დადასტურება (სუსგ 31.03.2023წ. №ბს-180(კ-19); 05.11.2021წ., №ას-334-2021). სზაკ-ის 102-ე მუხლის დისპო-ზიციიდან გამომდინარე, ნორმით განსაზღვრული სამართლებრივი შე-დეგის – უკვე განხილულ საკითხზე წარდგენილი განცხადების ხელახ-

ლა არსებითად განხილვის დასაშვებად, აუცილებელია დადასტურდეს განმცხადებლის სასარგებლოდ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის ცვლილება ან ახლად აღმოჩენილი/ახლად გამოვლენილი გარემოებების (მტკიცებულებების) არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე (განმცხადებელი) ი. კ-ა მიიჩნევს, რომ მის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი იგივე შინაარსის განცხადება, წარდგენილი განცხადებები არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისგან, რადგან, ერთი მხრივ, 2016 წლის ივლისის განცხადებებით საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოთხოვნილ იქნა არა სრულ ფართზე, არამედ მხოლოდ 55%-ზე, ხოლო მეორე მხრივ, გაირკვა, რომ მის განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის იდენტური დოკუმენტებით საკუთრება დარეგისტრირდა შ. კ-ას, რითაც გამოიკვეთა თანასწორობის კონსტიტუციური პრინციპის დარღვევა. ამდენად, ი. კ-ამ დაძლია მითითების ტვირთი, თუმცა ეს იმთავითვე არ ადასტურებს სზაკ-ის 102-ე მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის დადგომის საფუძვლების არსებობას. აღნიშნული საფუძვლების გამოკვეთის მიზნით საკასაციო პალატა ინდივიდუალურად შეაფასებს ი. კ-ას მიერ მითითებული ზემოაღნიშნული გარემოებების არსებობას და მათი მეშვეობით ნორმის (სზაკ 102-ე მუხლის) შემადგენლობის რეალიზაციის პირობების შექმნას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი განცხადება, სარჩელის მსგავსად, შედგება ორი ელემენტისგან – საგნისა და საფუძვლისგან. განცხადების საგანს წარმოადგენს განმცხადებლის მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა, ანუ ის უფლება, რომლის შესახებაც მოთხოვნილია გადაწყვეტილების გამოტანა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. განცხადების საგანს შეადგენს განმცხადებლის მოთხოვნის შინაარსი და არა მოთხოვნის მატერიალური ობიექტი. განცხადების საფუძველი, თავის მხრივ, შედგება სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლისგან. განცხადების საფუძველი არის ის ფაქტები, რომელთა არსებობა განაპირობებს მოთხოვნის საფუძვლიანობას და რომლებსაც მატერიალური სამართლის ნორმა უკავშირებს სამართალური თვითობის სუბიექტის უფლება-მოვალეობების წარმოშობას, შეცვლასა და შეწყვეტას (შდრ. სუსგ 14.09.2017წ. №ბზ-548-545(კ-17)). სარჩელის საგნის მსგავსად, განცხადების საგანიც ზოგადად დავის საგნის და არა კონკრეტული მოთხოვნის იდენტურია. რაც შეეხება განცხადების საფუძველს, მასში მოიაზრება ის გარემოებები, რომლებზედაც პირი ამყარებს თავის მოთხოვნებს და ასაბუთებს მისი დაკმაყოფილების წინაპირობების არსებობას. შესაბამისად, განცხადებათა იდენტურობისა თუ მათ შორის სხვაობის დადგენის მიზნებისათვის ურთიერთმედარებას საჭიროებს განცხადებათა საგანი და

საფუძველი. განცხადების ცვლილება სახეზეა, თუ შეიცვალა განცხადების მოთხოვნის შინაარსი ან მოთხოვნის საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტები. განსახილველ შემთხვევაში, უდავოა, რომ ი. კ-ამ 2016 წლის ივლისში მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ განცხადებებს დაურთო ის უფლებადამდგენი დოკუმენტები, რომლებიც უკვე ჰქონდა წარდგენილი წინმსწრები სარეგისტრაციო წარმოებების ფარგლებში, თუმცა აღნიშნულის მიუხედავად, კასატორის მოსაზრებით სახეზეა ახალი განცხადება, რადგან შემცირდა მოთხოვნა და მიწის ნაკვეთების სრული ფართის ნაცვლად, მოთხოვნილ იქნა მხოლოდ ნაწილის – 55%-ის საკუთრებაში აღიკვეთა. საკასაციო პალატა არ იზიარებს მითითებულ მოსაზრებას და აღნიშნავს, რომ განმცხადებლის მოთხოვნის რაოდენობრივი ცვლილება განცხადების საგნისა და საფუძველის შეუცვლელად, ახალი განცხადების წარდგენას არ უნდა გაუთანაბრდეს, რადგან უცვლელია განცხადების საფუძველად არსებული იურიდიული ფაქტები და განმცხადებლის მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველები. ხელახლა წარდგენილი განცხადებით კვლავ იმ უფლებაზე გადაწყვეტილების მიღებაა მოთხოვნილი, რომელზეც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე წარდგენილ განცხადებებში. ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებას, რომ მიწის ნაკვეთის არა სრულ ფართზე, არამედ მხოლოდ 55%-იან წილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნა, არ ადასტურებს შინაარსობრივად განსხვავებული, ახალი განცხადების წარდგენას ან ახალი გარემოებების არსებობას სზაკ-ის 102-ე მუხლის მიზნებისათვის. განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა მხოლოდ იმავე მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნის რაოდენობრივი შემცირება. გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნული შედეგის მიღწევა – მიწის არა სრულ ფართზე, არამედ 55%-იან წილზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირება, ი. კ-ას შეეძლო მათ შორის წინმსწრები განცხადებების წარდგენის პირობებშიც იმ შემთხვევაში, თუ დადასტურდებოდა მისი მართლზომიერი მფლობელობისა თუ საკუთრების უფლება, რადგან ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია როგორც განცხადების სრულად დაკმაყოფილებისა თუ უარყოფის, ასევე, მისი მხოლოდ ნაწილობრივ დაკმაყოფილების უფლებამოსილებით. ამდენად, განმცხადებლის მოთხოვნის რაოდენობრივი შემცირება არ ქმნიდა 2016 წლის ივლისში წარდგენილი განცხადებების არსებითად განხილვის საფუძველს.

რაც შეეხება იდენტური დოკუმენტაციის საფუძველზე შ. კ-ას სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვას და შედეგად ი. კ-ასთან მართებით თანასწორობის პრინციპის დარღვევას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონის და სასამართლოს წინაშე თანასწორობის პრინ-

ციპიდან გამომდინარე, საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილებების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სზაკ-ის 4.3 მუხ.) და პირიქით საქმის გარემოებათა არაიდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ იდენტიფიკაციის გადაწყვეტილებების მიღება. ამდენად, მსგავსი საკითხები არ უნდა წყდებოდეს განსხვავებულად, ხოლო განსხვავებული – ერთნაირად (სუსგ 09.12.2016წ. №ბს-670-662(კ-15)). დიფერენცირებული მოპყრობისას ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს დისკრიმინაციული დიფერენციაცია და ობიექტური გარემოებებით განპირობებული დიფერენციაცია. დისკრიმინაციას ექნება ადგილი, თუ დიფერენციაციის მიზეზები აუხსნელია, მოკლებულია გონივრულ საფუძველს (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2010წ. №1/1/493 გადაწყვეტილება საქმეზე „მოქალაქეთა პოლიტიკური გაერთიანებები „ახალი მემარჯვენეები“ და „საქართველოს კონსერვატიული პარტია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II.3). საქართველოს კონსტიტუციის მე-11 მუხლითა და სზაკ-ის მე-4 მუხლით გარანტირებული თანასწორობის პრინციპი არ გულისხმობს ტოტალურ გათანაბრებას, მისი მიზანია არ დაუშვას არსებითად თანასწორობის უთანასწოროდ განხილვა ან პირიქით. უთანასწორო მოპყრობის საკითხზე მსჯელობისას, პირველ რიგში, უნდა დადგინდეს, თუ რამდენად წარმოადგენენ პირები არსებითად თანასწორობას და შესაბამისად, რამდენად განეკუთვნებიან შედარებად კატეგორიებს. ამისათვის ისინი მსგავს კატეგორიაში, ანალოგიურ გარემოებებში უნდა ხვდებოდნენ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ შ. კ.-ასთან მიმართებით დისკრიმინაციულ მდგომარეობაში აღმოჩნდა, რადგან ვერ შეძლო იდენტიფიკაციის დოკუმენტაციით მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღრიცხვა. საქმეში დაცულია საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის შ. კ.-ას მიერ 2002 წლის 12 ნოემბერს წარდგენილი განცხადება, რომლის თანახმად, შ. კ.-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილი აქვს თავის სარგებლობაში არსებულ, სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის შესაბამისად. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შ. კ.-ას განცხადებაში ასახული მოთხოვნის საფუძველად მითითებული ნორმატიული აქტი მიღებულ იქნა 1998 წლის 28 ოქტომბერს და მოქმედებდა 2007 წლის 20 სექტემბრამდე, რის შემდგომაც ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი. საქმის მასალების თანახმად, ი. კ.-ამ მარეგისტრი-

რებელ ორგანოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მიზნით პირველად მიმართა 2011 წელს, შ. კ-ას რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული ნორმატიული აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებიდან რამდენიმე წლის შემდეგ. ამასთანავე, ი. კ-ას მოთხოვნას შეადგენდა არა სარგებლობაში არსებული ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობა, არამედ სახელმწიფოს მიერ მის სახელზე პრივატიზებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. გასათვალისწინებელია, აგრეთვე, რომ შ. კ-ას უფლებადამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 2001 წლის 30 აგვისტოს №33/16 საკუთრების მონმობა, ხოლო ი. კ-ა საკუთრების უფლების აღრიცხვას ითხოვდა ამავე თარიღის №33/20ა/გ საკუთრების მონმობის საფუძველზე. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის მოსაზრება იდენტური საფუძვლების არსებობისას მის მიმართ განსხვავებულ, დისკრიმინაციულ მიდგომასთან დაკავშირებით, არ არის დასაბუთებული, რადგან ერთი მხრივ განსხვავებულია ი. კ-ასა და შ. კ-ას უფლებადამდგენი დოკუმენტები, ხოლო მეორე მხრივ, განსხვავებულია მათი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები. ი. კ-ას მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადება წარდგენილ იქნა არა მიწაზე სარგებლობის საფუძველით საკუთრების უფლების მოპოვების, არამედ მის სახელზე პრივატიზებული და ამდენად, უკვე მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე უფლების საჯარო რეესტრში აღრიცხვის მიზნით. შესაბამისად, ი. კ-ას და შ. კ-ას განცხადებების წარდგენისას არსებული განსხვავებული ნორმატიული სინამდვილის, რეგისტრაციის მოთხოვნის საფუძვლებისა და უფლებადამდგენი დოკუმენტების არაიდენტურობის მხედველობაში მიღებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ დასტურდება კონკრეტულ ვითარებაში მათი არსებითად თანასწორ პირებად მიჩნევის შესაძლებლობა, რაც, თავის მხრივ, უსაფუძვლოს ხდის მოსარჩელის არგუმენტს მის მიმართ დისკრიმინაციული მოპყრობის და ამდენად, აღნიშნული ფაქტის ახალ გარემოებად მიჩნევის შესახებ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ 2016 წლის ივლისში მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი განცხადებები ერთი მხრივ, არსებითად თანხვედრაში იყო ქრონოლოგიურად უფრო ადრე წარდგენილ განცხადებებთან, რომლებთან დაკავშირებითაც შეწყდა ადმინისტრაციული წარმოება უფლებადამდგენი დოკუმენტაციის არასათანადოობის, არასაკმარისობისა და არასარწმუნოობის გამო, ხოლო მეორე მხრივ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა ახალი ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი მოცემულობის, ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების (მტკიცებულებების) არსებობა, რომლებიც სზაკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე და ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკვე უარ-

ყოფილი განცხადების ხელახლა არსებითად განხილვის პირობას შექმნიდა. ამდენად, სზაკ-ის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მხედველობაში მიღებით, საკასაციო პალატა მართლზომიერად მიიჩნევს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეგრელოს რეგიონული ოფისის 2016 წლის 15 ივლისის №..., №... გადაწყვეტილებებსა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებაში განვითარებულ მსჯელობას, ი. კ-ას განცხადებების არსებითად განუხილველად რეგისტრაციაზე უარის თქმის წინაპირობების არსებობის შესახებ.

ამასთანავე, ვინაიდან არ დადასტურდა ერთსა და იმავე საკითხზე წარდგენილი განცხადების ხელახლა განხილვის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა, გამოირიცხება აგრეთვე მოთხოვნილ მინის ნაკვეთებზე ი. კ-ას საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნებზე არსებითად მსჯელობის საჭიროება და მათი დაკმაყოფილების შესაძლებლობა, თუმცა მოსარჩელის დავის ღირსი ინტერესისა და საკუთრების უფლების ფართო მნიშვნელობის მხედველობაში მიღებით, საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს კონკრეტულ მინის ნაკვეთებზე ი. კ-ას საკუთრების უფლების არსებობის საკითხის შეფასებას.

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

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული ქმნის დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ უფლებათა შემდგომი განხორციელება. ამასთანავე, საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც, კერძოდ, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის, ან გადასახდელებისა თუ მოსაკრებლების ან ჯარიმების გადახდის უზრუნველსაყოფად (სუსგ 09.12.2021წ. №ბს-193(2კ-21)). ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლში ასახული პოზიტიური ვალდებულება მოითხოვს საკუთრების უფლების დასაცავად კონკრეტული ღონისძიებების გატარებას, „ფიზიკურ პირებსა თუ კომპანიებს შორის სამართალწარმოების შემცველ საქმეებთან მიმართებითაც კი“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (Sovtransavto Holding v. Ukraine), no. 48553/99, 25.9.02. 54-ე პარაგრაფი). ეს კი კონკრეტულად იმას გულისხმობს, რომ „სახელმწიფოები ვალდებული არიან უზრუნველყონ სასამართლო პროცედურები, რომლებიც სთავაზობს აუცილებელ პროცედურულ გარანტიებს და, შესაბამისად, შესაძლებელს ხდის ეროვნული სასამართლოებისთვისა და ტრიბუნალებისთვის, კერძო პირებს შორის ნებისმიერ დავაზე აწარმოონ სამართალწარმოება ეფექტიანად და სამართლიანად“ (სოვტრანსავტო ჰოლდინგი უკრაინის წინააღმდეგ (Sovtransavto Holding v. Ukraine), no. 48553/99, 25.9.02. 96-ე პარაგრაფი).

ამასთანავე, საკუთრების უფლებით დაცული სფერო იცავს არა მხოლოდ არსებულ საკუთრებას, არამედ ლეგიტიმურ მოლოდინს საკუთრების მიღების შესახებ. საკუთრების ცნება არ შემოიფარგლება მხო-

ლოდ ფიზიკურ საგნებზე საკუთრების უფლებით. „...ზოგიერთი სხვა უფლება და სარგებელი, რომელიც ქმნის ქონებას, ქონებრივი ღირებულებები, მათ შორის უფლება მოთხოვნაზე, რაც კანონიერი მოლოდინის საფუძველზე წარმოიშობა და პირის საკუთრების ეფექტურ გამოყენებას განაპირობებს, შესაძლოა განხილულ იქნეს როგორც საკუთრება და უფლება საკუთრებაზე (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 30.07.2010წ. №1/5/489-498 განჩინება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქეები – ოთარ კვენეტაძე და იზოლდა რჩეულიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-2). საკუთრება მოიცავს როგორც მატერიალურად არსებულ ქონებას, ასევე აქტივებს (ქონებრივ უფლებებს), მათ შორის მოთხოვნებს რომელთა მიმართაც მომჩივანს შეუძლია ამტკიცოს, რომ აქვს საკუთრებით სარგებლობის გაგრძელების შესაძლებლობის სულ მცირე გონივრული და ლეგიტიმური მოლოდინი (Hamer v. Belgium, no.21861/03, §§75, 76, ECHR 2007-V(extracts)). ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი „უზრუნველყოფს უფლებას არსებულ ქონებაზე, რაც ასევე მოიცავს მოთხოვნებს, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელს აქვს საკუთრების უფლებით ეფექტიანი სარგებლობის მოპოვების მინიმუმ „ლეგიტიმური მოლოდინი“ („მორისი საფრანგეთის წინააღმდეგ“ (Maurice v. France), no. 11810/03, 6.10.03; „პლეხანოვი პოლონეთის წინააღმდეგ“ (Plechachow v. Poland), no. 22279/04, 7.7.09;). საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, სამართლებრივი უსაფრთხოების პრინციპის გათვალისწინებით, დაცული უნდა იყოს ლეგიტიმური მოლოდინები, რომელთა მიმართაც ინდივიდებს ნდობა გააჩნიათ. კანონით მინიჭებული უფლებების მიმართ მაღალია ინდივიდების ნდობის ხარისხი. აღნიშნული ნდობის გაუმართლებელი შერყევა ნეგატიურად აისახება სამართლის მიმართ ნდობასა და სამართლებრივ უსაფრთხოებაზე. საქართველოს კონსტიტუციით დაცულია მხოლოდ კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი ლეგიტიმური მოლოდინი. მოლოდინი, რომ ლეგიტიმურად და, შესაბამისად, საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად ჩაითვალოს, მას უნდა გააჩნდეს კანონიერი საფუძველი და უნდა წარმოადგენდეს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნას. საქართველოს კონსტიტუცია არ ქმნის სახელმწიფოსგან მატერიალური სარგებლის უპირობოდ მოთხოვნის უფლებას. აქ ნაგულისხმევია შემთხვევა, როდესაც მატერიალური სარგებლის მოთხოვნა ემყარება კონკრეტულ, ნამდვილ სამართლებრივ საფუძველს (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-43, 44). ამასთანავე, ერთმანეთისაგან გამიჯვნას საჭიროებს „ლეგიტიმური მოლოდინი“ და „სარგებლის

მიღების იმედი“. საქმეზე „რამაერი და ვან ვილიგენი ნიდერლანდების წინააღმდეგ“ (Ramaer and Van Willigen v. the Netherlands, no. 34880/12, 23.10.2012. 81-ე პარაგრაფი), აღინიშნა, რომ „სასამართლომ საკუთარ პრეცედენტულ სამართალში უკვე არაერთხელ გაამახვილა ყურადღება განსხვავებაზე სარგებლის მიღების იმედსა (როგორი გასაგებიც არ უნდა იყოს ეს იმედი) და ლეგიტიმურ მოლოდინს შორის, რომელიც აუცილებელია, იყოს უფრო კონკრეტული ბუნების ვიდრე უბრალო იმედი და ეფუძნებოდეს სამართლებრივ დანაწესს ან სამართლებრივ აქტს.“

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს სამ ძირითად დოკუმენტზე მითითებით. მოსარჩელის მოსაზრებით, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებზე მისი საკუთრების უფლება დასტურდება 20.05.1997წ. მიღება-ჩაბარების აქტით, 26.12.1997წ. ხელშეკრულებითა და №33/20ა/გ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობით. სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევს თითოეული აღნიშნული დოკუმენტის შინაარსსა და ფორმალურ მხარეზე ყურადღების გამახვილებას:

მარტვილის რაიონის კურორტ ...ს 20.05.1997წ. მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, აქტი შედგა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობით შესყიდვის შესახებ, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 4017 აშშ დოლარი (5222 ლარი). მიღება-ჩაბარების აქტი ხელმოწერილია სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების უფროსის – ლ. ს-ას, მყიდველი ამხანაგობის თავმჯდომარის ი. კ-ას და კომისიის წევრების: ე. ნ-ას და გ. გ-ას მიერ.

26.12.1997წ. ხელშეკრულების მიხედვით, ხელშეკრულება დაიდო, ერთი მხრივ, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების წარმომადგენელ ლ. ს-ას და, მეორე მხრივ, ფიზიკურ პირს – ამხანაგობის თავმჯდომარე ი. კ-ას შორის. ხელშეკრულების თანახმად, გამყიდველი მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში გადასცემს, ხოლო აუქციონის წესით პრივატიზებაში გამარჯვებული მყიდველი – ი. კ-ა იღებს საკუთრებაში მარტვილის რაიონის კურორტ ...ს. მიღება-ჩაბარების აქტში აღნიშნული ობიექტები მყიდველს გადაეცემა საკუთრებაში. საბალანსო ღირებულება შეადგენს 4017 აშშ დოლარს (5222 ლარს). 28.06.1996წ. ჩატარებული აუქციონის შედეგად ობიექტის ღირებულება განისაზღვრა 4017 აშშ დოლარით. დაკავებული 150 ჰა მყიდველს გადაეცა საერთო წესით სარგებლობაში. ობიექტი პრივატიზებულია უპირობოდ. ხელშეკრულებაში მონაწილე პირთა საბანკო რეკვიზიტებში მიეთითა ლ. ს-ას აგარიშის ნომერი „ა...“ ბანკში. ხელშეკრულების მიხედვით, სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 237-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს განემარტათ „სახელმწიფო სანარმოთა შესახებ“ 09.08.1991წ. კანონის 21-ე-23-ე მუხლების შინაარსი. ხელშეკ-

რულების ასლი დამოწმდა სანოტარო წესით და მიეთითა, რომ ხელშეკრულება შემოწმდა სამოქალაქო სამართლის კანონმდებლობის თანახმად. ასევე აღინიშნა, რომ სანოტარო წესით დამოწმებიდან 3 თვის ვადაში ხელშეკრულება რეგისტრირებული უნდა ყოფილიყო მარტვილის ტექნიკური ინჟინერიის ბიუროში. ხელშეკრულება ხელმოწერილია ლ. ს-ას და ი. კ-ას მიერ.

რაც შეეხება №33/20ა/გ საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობას, მისი გაცემა ასევე მოხდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების მიერ 2001 წლის 30 აგვისტოს. საკუთრების მოწმობის მიხედვით, იგი გაიცა ი. კ-ას სახელზე მასზედ, რომ საკუთრებაში გადაეცა კურორტი ... (3 ჰა) საერთო წესით სარგებლობისთვის მყიდველსა და გამყიდველს შორის დადებული 26.12.1997წ. ხელშეკრულებისა და 20.05.1997წ. მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. მოწმობის თანახმად, მოწმობა შედგა სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცა ი. კ-ას, ერთი ინახება სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროში, ხოლო მესამე – საგადასახადო ინსპექციაში. აღინიშნა, რომ მოწმობა ძალაშია ხელშეკრულებასთან და მიღება-ჩაბარების აქტთან ერთად, რომლებიც წარმოადგენენ მოწმობის განუყოფელ ნაწილს. მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს აწერს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილების უფროსი – ლ. ს-ა.

ამასთანავე, საქმის მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მიხედვით, არც ერთ ზემოაღნიშნული დოკუმენტი არ ინახება შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში: სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და სსიპ შემოსავლების სამსახურში. სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საპრივატიზებო მასალები არ აღმოჩნდა, აგრეთვე, საარქივო მონაცემებში. მართალია, მოსარჩელემ უზრუნველყო ზემოთ მითითებულ დოკუმენტთა დედნების წარმოდგენა და ამასთან, მათი სიყალბე სათანადო წესით დადგენილი არ არის, თუმცა აღნიშნული იმთავითვე არ ასაბუთებს მათ სავალდებულო ძალასა და სარწმუნოდ მიჩნევის პირობების არსებობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც იგი იღებს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. სასამართლო აღჭურვილია საქმეში დაცული მტკიცებულებების სათა-

ნადოობის, სარწმუნოებისა და სისრულის შეფასების უფლებამოსილებით. „სასამართლო არ არის შეზღუდული შეაფასოს კონკრეტულ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულების მტკიცებითი ძალა, მეტიც, აღნიშნული სასამართლოს ვალდებულებას წარმოადგენს“ (სუსგ 23.06.2022წ. №ბს-319(კ-21)).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზოგადად გარკვეულ დოკუმენტთა ადმინისტრაციულ ორგანოში დაუცველობა იმთავითვე არ ქმნის დაინტერესებული პირის ხელთ არსებული დოკუმენტაციის გაზიარებაზე უარის თქმის საფუძველს, თუმცა ასეთ დროს დადგენას საჭიროებს ადმინისტრაციულ ორგანოში კონკრეტულ დოკუმენტთა დაუცველობის მიზეზები. ზოგ შემთხვევაში, აღნიშნული შესაძლოა განპირობებული იყოს შენახვაზე პასუხისმგებელ სუბიექტთა არასათანადო ქცევით, დოკუმენტების შენახვის წესის დარღვევით ან სხვა ობიექტური გარემოებებით, რაც დოკუმენტთა მოუძიებლობაში ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალს თუ რაიმე დაუძლეველი ძალის მოქმედებას ადასტურებს და სცდება დოკუმენტთა ადრესატის პასუხისმგებლობის ფარგლებს. მეორე მხრივ, დოკუმენტთა მოუძიებლობა შესაძლოა უთითებდეს მათ არასარწმუნოებაზე, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ამ დოკუმენტაციის შეუდგენლობაზე და ა.შ.. განსახილველ შემთხვევაში, არ ხდება მითითება ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალზე, დაუძლეველი ძალის მოქმედებაზე ან რაიმე სხვა ობიექტური გარემოებაზე, რაც მოსარჩელის ხელთ არსებული დოკუმენტების შინაარსისა და ქრონოლოგიის მხედველობაში მიღებით, მათ ნაკლებ სარწმუნოს ხდის.

ზემოაღნიშნული დოკუმენტაციის შინაარსის მიხედვით, რაიმე ფორმით არ იკვეთება ცენტრალური ხელისუფლების რომელიმე ორგანოს ნების გამოვლენა პრივატიზაციის პროცესში, სრულად უგულებელყოფილია ტერიტორიის სპეციალური სტატუსი – როგორც სადავო პერიოდში, ასევე ამჟამად ... კურორტია. სამივე მითითებული დოკუმენტი გაცემულია სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს წარმომადგენლის – ლ. ს-ას მიერ, სამივე დოკუმენტი ასევე – ლ. ს-ას მიერ არის ხელმოწერილი, ხოლო ხელშეკრულებაში გამყიდველის ანგარიშის ნომრად მითითებულია არა ადმინისტრაციული ორგანოს, არამედ – ლ. ს-ას ანგარიშის მონაცემი. გასათვალისწინებელია, აგრეთვე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 26 თებერვლის №4/9350 წერილის თანახმად, მარტვილის რაიონში მდებარე კურორტ ...ს პრივატიზების პროცესში დარღვეული იყო შესაბამისი პერიოდის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების მოთხოვნები.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას პრივატიზაციის პროცესის კანონიერად ჩატარების და მის ხელთ არსებული დოკუმენტაციის სარწმუნოების შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

სადავო პერიოდში მოქმედი „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ 09.08.1991წ. კანონის (ძალადაკარგულია 30.05.1997წ.) პირველი მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, პრივატიზება განიმარტებოდა მოქალაქეთა, მათი გაერთიანებების და არასახელმწიფო იურიდიული პირების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენად, რომლის შედეგად ისინი თავის თავზე იღებდნენ ამ უფლებიდან გამომდინარე ქონებრივ, საფინანსო და სხვა ვალდებულებებს. სანარმოთა პრივატიზება დაშვებული იყო მეურნეობის ყველა დარგში (3.1 მუხ.). აუქციონზე სახელმწიფო საკუთრების ობიექტის მყიდველის როლში შეიძლება გამოსულიყვნენ სანარმოთა მუშაკები იმ შემთხვევაში, თუ წინასწარ ჩამოაყალიბებდნენ შესაბამის ამხანაგობას (18.1 მუხ.). პრივატიზების ობიექტად მიიჩნეოდა სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი სანარმო ან მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფი, რომლის პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს ან მისი სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილი ორგანოების მიერ, პრივატიზების ობიექტების ნუსხა აისახებოდა პრივატიზების პროგრამაში (3.3 მუხ.).

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 10 ოქტომბრის №728 დადგენილების, საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 23 დეკემბრის №400 ბრძანებულების საფუძველზე სახელმწიფო ქონების პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის, სახელმწიფო სანარმოთა სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის გადაწყვეტილებებისა და „სახელმწიფო სანარმოთა პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, „საქართველოს რესპუბლიკის ჯანმრთელობის დაცვის ობიექტების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 30 ივნისის №392 დადგენილების (გაუქმდა საქართველოს პრეზიდენტის 29.12.1997წ. №776 ბრძანებულებით) პირველი დანართით დამტკიცდა „საქართველოს რესპუბლიკის ჯანმრთელობის დაცვის სახელმწიფო ობიექტების პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამა“, ხოლო მე-2 დანართით – „ჯანმრთელობის დაცვის ობიექტების პრივატიზების ეტაპის ნუსხა და სტრუქტურა“. დადგენილების მე-4 პუნქტში მიეთითა, რომ ობიექტთა პრივატიზება უნდა უზრუნველყო სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, თუმცა რესპუბლიკის ჯანმრთელობის დაცვის სამინისტროს წარმომადგენლების მონაწილეობით. მე-5 პუნქტის მიხედვით კი, პრივატიზაციიდან ამოღებული სახსრები პრივატიზაციის ორგანიზაციისათვის საჭირო ხარჯების გამოკლებით უნდა ჩარიცხულიყო ჯანმრთელობის დაცვის სახელმწიფო ფონდში (ასეთივე და-

ნანესს შეიცავდა „ჯანმრთელობის დაცვის სისტემის რეორგანიზაციის ღონისძიებათა პირველი ეტაპის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 10 ოქტომბრის №728 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო სამედიცინო დაწესებულებათა პრივატიზაციის დებულების“ 3.6 მუხ.).

დადგენილების პირველი დანართით დამტკიცებული „საქართველოს რესპუბლიკის ჯანმრთელობის დაცვის სახელმწიფო ობიექტების პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის“ თანახმად, საპრივატიზებო სამედიცინო და ფარმაცევტული დაწესებულებები იყოფოდა სამ ჯგუფად: ა) „ა“ ჯგუფის ობიექტები – სახელმწიფო შეკვეთისა და საბაზრო პროგრამით მუშაობისა და ვიწრო პროფილის შენარჩუნებით 10 წლის მუშაობის აუცილებელი პირობით; ბ) „ბ“ ჯგუფის ობიექტები – სამედიცინო დაწესებულებების პროფილის შენარჩუნებით 10 წლის განმავლობაში მუშაობის აუცილებელი პირობით და გ) „გ“ ჯგუფის ობიექტები – ობიექტები პირობებით შეზღუდვის გარეშე. დადგენილების მე-2 დანართით განისაზღვრა ჯანმრთელობის დაცვის ობიექტების პრივატიზების პირველი ეტაპის ობიექტების ნუსხა, რომლის თანახმად, „ბ“ ჯგუფის სამედიცინო დაწესებულებებს შორის, რომელთა პრივატიზების აუცილებელ პირობად დასახელდა 10 წლის განმავლობაში სამედიცინო დაწესებულებების პროფილის შენარჩუნება, მიეთითა კურორტი დადგენილების პირველი დანართით დამტკიცებული „პროგრამის“ თანახმად, „ბ“ ჯგუფის ობიექტის პრივატიზაციისას ღირებულების 20 პროცენტი გადაიხდებოდა 20 დღის ვადაში; 35 პროცენტი – ვაუჩერებით, ხოლო 45 პროცენტი გადაუვადდება ერთი წლით. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველი დადგენილი წესით და ვადაში ვერ უზრუნველყოფდა შესაბამისი თანხის გადახდას, დადგენილი წესით უნდა მომხდარიყო ობიექტის ხელახალი პრივატიზება. ამასთანავე, პრივატიზების საწყის ეტაპზე მყიდველთან უნდა დადებულიყო შესაბამისი ხელშეკრულება, ხოლო ობიექტის საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ ხელშეკრულება უქმდებოდა და მყიდველზე გაიცემოდა ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა მეპატრონეს არ ათავისუფლებდა პრივატიზაციის აუცილებელი პირობებისაგან, რომლის დარღვევის შემთხვევაში მას უნდა ჩამოერთმეოდა ქონება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ დგინდება ზემოაღნიშნული ნორმატიული წინაპირობების დაცულობა, პრივატიზაციის პროცესში ჯანმრთელობის დაცვის სამინისტროს წარმომადგენლების მონაწილეობა, ამონაგები თანხის ჯანმრთელობის დაცვის სახელმწიფო ფონდში ჩარიცხვა, ამასთანავე, საქმის მასალების თანახმად, ვაუჩერებით გადახდილ იქნა თანხის 50%. საკასაციო

პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე იმ გარემოებაზე, რომ პრივატიზების მხოლოდ შესაბამისი პირობით – 10 წლის განმავლობაში სამედიცინო დაწესებულებების პროფილის შენარჩუნების აუცილებლობაზე ნორმატიული მითითების მიუხედავად, 26.12.1997წ. ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ პრივატიზება მოხდა უპირობოდ (მე-7 პ.). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოს რესპუბლიკის ჯანმრთელობის დაცვის სახელმწიფო ობიექტების პრივატიზების სახელმწიფო პროგრამის“ თანახმად, პრივატიზაცია მიზნად ისახავდა დარგის რეორგანიზაციის პროცესში რეგულირებადი სამედიცინო ბაზრის ჩამოყალიბებასა და მასთან ადაპტირებული სამეურნეო სუბიექტების ფორმირებას, ქვეყნის შიგა ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, საგარეო ბაზარში ეფექტიანი ფუნქციონირებისათვის ეკონომიკური სისტემების ჩამოყალიბებას, სამედიცინო და ფარმაცევტული დაწესებულებების მესაკუთრეთა პერსონიფიცირებული სუბიექტის შექმნასა და ეკონომიკური პასუხისმგებლობის ამაღლებას. ამასთან, პრივატიზაციის შემდეგ დაწესებულებას უნარჩუნდებოდა მიღებული ლიცენზია, მაგრამ ვალდებული იყო თავიდან გაეველო აკრედიტაცია. ამდენად, დგინდება, რომ პრივატიზაციის მიზნიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს გარკვეულ ობიექტებთან მიმართებით ერთმნიშვნელოვნად ჰქონდა დაფიქსირებული პოზიცია პროფილის შენარჩუნების საჭიროების შესახებ. აღნიშნული გარემოების მნიშვნელობას ხაზს უსვამს ისიც, რომ პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „პროგრამა“ ითვალისწინებდა იმპერატიულ დანაწესს პრივატიზების პროცესის ხელახლა ჩატარების შესახებ. ამდენად, ი. კ.-ას სახელზე პრივატიზების განხორციელების შემთხვევაშიც კი, იგი ვერ ჩაითვლებოდა ნამდვილად, აუქციონის პირობების გარეშე ჩატარებისა და პრივატიზაციის პროცესში ჯანდაცვის სამინისტროს წარმომადგენლების აუცილებელი მონაწილეობის მოთხოვნის უგულებელყოფის, ანგარიშსწორების არასათანადოდ განხორციელების გამო.

გასათვალისწინებელია, აგრეთვე, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი „ჯანმრთელობის დაცვის სისტემის რეორგანიზაციის ღონისძიებათა პირველი ეტაპის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 10 ოქტომბრის №728 დადგენილებით (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 31 იანვრის №13 დადგენილებით) დამტკიცებული „სახელმწიფო სამედიცინო დაწესებულებათა პრივატიზაციის დებულების“ მიხედვით, სახელმწიფო სამედიცინო დაწესებულების პრივატიზაციას უშუალოდ ახორციელებდა საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ შექმნილი საპრივატიზაციო კომისია, რომლის მუშაობაში მონაწილეობდა საქართველოს რესპუბლიკის ჯან-

მრთელობის დაცვის სამინისტროს ერთი წარმომადგენელი (1.6 მუხ.). საქმის მასალებით არ დგინდება მსგავსი კომისიის შექმნა, მის მიერ პრივატიზაციის პროცესისა თუ აუქციონის ჩატარება და მის შემადგენლობაში ჯანმრთელობის დაცვის სამინისტროს წარმომადგენლის ჩართულობა. კურორტ ...ს აუქციონზე გატანისა და გაყიდვის შესახებ 28.06.1996წ. №3 ოქმის მიხედვით, აუქციონის ორგანიზატორად სახელდება მხოლოდ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მარტვილის რაიონული განყოფილება. მართალია, 1997 წლის 30 მაისს მიღებული „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და პრივატიზებას ახორციელებდა საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო, ხოლო რაიონებში და ქალაქებში – მისი შესაბამისი სტრუქტურული ქვედანაყოფები (მე-3 მუხ.), სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ფორმების გამოყენებაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო (6.6 მუხ.), თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული კანონი არ მოქმედებდა იმ პერიოდში, როდესაც მოსარჩელის მითითებით, ჩატარდა კურორტ ...ს აუქციონი.

საკასაციო პალატა, აგრეთვე, ითვალისწინებს „ჯანმრთელობის დაცვის სისტემის რეორგანიზაციის ღონისძიებათა პირველი ეტაპის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 10 ოქტომბრის №728 დადგენილებით დამტკიცებული „სახელმწიფო სამედიცინო დაწესებულებათა პრივატიზაციის დებულების“ 3.1 მუხლის დანაწესს, რომლის თანახმად, აუქციონის წესით პრივატიზება ხდებოდა „ბ“ ჯგუფის იმ ობიექტებზე, რომელთა პრივატიზება პირდაპირი მიყიდვის წესით ვერ მოხერხდა (3.1 მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში, კურორტ ...ს აუქციონზე გატანისა და გაყიდვის შესახებ 28.06.1996წ. №3 ოქმის მიხედვით, პირდაპირი მიყიდვა ვერ განხორციელდა „გარკვეული მიზეზების გამო“, თუმცა აღნიშნული მიზეზების იდენტიფიცირება საქმეში დაცული მასალებით ვერ ხერხდება.

„სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ტერიტორიული განყოფილებებისა და სამმართველოების ტიპური დებულების და ტიპური სტრუქტურის დამტკიცების შესახებ“ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ბრძანების მოწესრიგების მხედველობაში მიღებით, საკასაციო პალატა ადასტურებს პრივატიზებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შესახებ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს უფლებამოსილებას (2.4 მუხ.), თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ დოკუმენტის უფლებამოსილი ორგანოს თუ თანამდებობის პირის მიერ მიღება იმთავითვე მის კანონშესაბამისობას არ გულისხმობს. საკასაციო პალატა იზიარებს ქვედა ინ-

სტანციის სასამართლოებისა და ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებას საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბუნდოვანი შინაარსის შესახებ და აღნიშნავს, რომ №33/20ა/გ საკუთრების მოწმობით არ ირკვევა ი. კ-ასთვის კურორტ ...ს გადაცემის ფორმა. ერთი მხრივ მითითებულია, რომ გადაცემა მოხდა საერთო წესით სარგებლობისთვის, ხოლო მეორე მხრივ აღნიშნულია, რომ მოხდა კურორტის საკუთრებაში გადაცემა. მართალია, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უკვე ამოქმედებული იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (სკ-ის 1504-ე მუხ.), ხოლო საკუთრების მოწმობის გაცემის თარიღად მითითებულია 2001 წლის 30 აგვისტო, თუმცა ქონების გადაცემის ფორმად მიეთითა საერთო წესით სარგებლობა, რომელსაც არ იცნობდა მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი და რომელსაც ითვალისწინებდა 1971 წლის სსრ მიწის კოდექსი. აღნიშნული კოდექსის მე-100 მუხლის მიხედვით, საერთო სარგებლობის მიწები შედგებოდა მიმოსვლის გზებზე გამოყენებული მიწების (მოედნები, ქუჩები, გასასვლელები, გზები, სანაპიროები), ქალაქის მოსახლეობის კულტურულ-საყოფაცხოვრებო მოთხოვნილებათა დასაკმაყოფილებლად განკუთვნილი მიწების (პარკები, ტყე-პარკები, ბულებარი, სკვერები, წყალსატევები), სასაფლაოებისა და კომუნალური საყოფაცხოვრებო დანიშნულების სხვა მიწებისაგან. საერთო სარგებლობის მიწებზე ნებადართული იყო, ამ მიწების მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად, კაპიტალური შენობებისა და ნაგებობათა აშენება და აგრეთვე მსუბუქი ტიპის დროებითი შენობებისა და ნაგებობების (კარვების, ფარდულების და ა.შ.) დადგმა საერთო სარგებლობის მიწების მიზნობრივი დანიშნულებისათვის ზიანის მიუყენებლად.

ამასთანავე, მოსარჩელის ხელთ არსებული დოკუმენტების სრულად სარწმუნოდ მიჩნევის შემთხვევაშიც კი, არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე ი. კ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების არსებობა, რადგან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია შეუძლებელს ხდის საკუთრების ობიექტის იდენტიფიცირებას, მისი კონკრეტული ან თუნდაც მიახლოებითი საზღვრების დადგენას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად (სუსგ 28.02.2013წ. №ბს-367-363(კ-12)). შესაბამისად, პირის საკუთრების უფლების არსებობაზე მსჯელობა უნდა მოხდეს არა აბსტრაქტულად, არამედ კონკრეტულ, იდენტიფიცირებად ობიექტთან მიმართებით. პირის უფლების დაცვისათვის მისი საკმარისი განსაზღვრულობა მოითხოვება. როცა გაურკვეველია უფლების წარმოშობის კონკრეტული საფუძვლები, მისი შინაარსი და ობიექტი, თავად უფლების არსებობა დგება კითხვის ნიშნის ქვეშ. მარეგისტრირებული ორგა-

ნოს მიერ ი. კ.-ას განცხადებებზე არაერთგზის დადგენილი ხარვეზის მიუხედავად, მოსარჩელემ ვერ შეძლო მის მიერ მითითებული საკუთრების უფლების საგნის სათანადო ინდივიდუალიზაციის დამდგენი მტკიცებულებების წარდგენა. არ იკვეთება არა მხოლოდ პრივატიზებული ობიექტის საზღვრები, არამედ გაურკვეველია მისი ფართობი, კონფიგურაცია და სხვა მახასიათებლები. გასათვალისწინებელია აგრეთვე, რომ არ დგინდება მოსარჩელის რაიმე სახის ფაქტობრივი კავშირი მითითებულ მიწის ნაკვეთებთან მფლობელობის ან სარგებლობის სახით.

საკასაციო პალატა ითვალისწინებს, აგრეთვე, საქმეში დაცულ სხვადასხვა შინაარსის საკუთრების მონშობებს. მართებულია ქვედა ინსტანციის სასამართლოებისა და ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრება, რომ საკუთრების უფლების 2 მონშობის არსებობა, რომელთაგან ერთი 150 ჰა მიწის ნაკვეთის, ხოლო მეორე 3 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაცემაზე უთითებს, გაურკვეველს ხდის პრივატიზების ფარგლებში განკარგული მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობას და იმ სუბიექტს, რომელზეც პრივატიზება განხორციელდა. ამასთან, არც 27.12.1997წ. საკუთრების მონშობა, რომლის თანახმად შპს „ფ...ს“ სარგებლობაში გადაეცა 150 მიწის ნაკვეთი და არც 30.08.2001წ. საკუთრების მონშობა, რომლის მიხედვით, ი. კ.-ას გადაეცა 3 ჰა მიწის ნაკვეთი, არ შეიცავს მითითებას გადაცემული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის ან მისი მაიდენტიფიცირებელი რაიმე მონაცემის შესახებ. კურორტ ...ში მიწის ნაკვეთის მდებარეობაზე მითითება ატარებს ზოგად ხასიათს და არ ქმნის კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით პირის უფლების დადასტურების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და სასამართლოში წარდგენილი დოკუმენტები არ ქმნიდა მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2016 წლის ივლისში წარდგენილ განცხადებებზე არსებითად მსჯელობის შემთხვევაშიც კი, არ იკვეთება კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ ი. კ.-ას მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლების არსებობა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის მითითება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „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 დადგენილების დებულებებზე დაყრდნობით მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების არსებობის შესახებ, აგრეთვე არ ასაბუთებს სარჩელის საფუძვლიანობას, რადგან ი. კ-ას მოთხოვნის საფუძველი მის მფლობელობაში მყოფ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება არ ყოფილა, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი განცხადებებით ი. კ-ა ითხოვდა მის სახელზე პრივატიზებული ქონების საკუთრებაში აღრიცხვას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2016 წლის 12 ივლისის განცხადებების წარდგენამდე ი. კ-ას მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წადგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით ჩატარდა 3 ადმინისტრაციული წარმოება, სამივე შემთხვევაში დადგინდა ხარვეზი უფლებადამდგენ დოკუმენტაციასთან მიმართებით და არც ერთ შემთხვევაში ხარვეზი არ იქნა შევსებული, რის გამოც შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წელს წარდგენილ განცხადებასთან მიმართებით თავისი ინიციატივით განუმარტა განმცხადებელს, რომ შეეძლო მოთხოვნის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად დაყენება და მარეგისტრირებელი ორგანო იმსჯელებდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების ნორმატიული საფუძვლების არსებობაზე, თუ განმცხადებელი წარადგენდა მიწის მართლმომიერი ფლობის დამდგენ დოკუმენტაციას. მართლმომიერი ფლობის დამდგენი დოკუმენტების წარდგენის საჭიროება კასატორს განემარტა, ასევე, 2016 წლის მისში წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით, თუმცა არც ერთ შემთხვევაში ხარვეზი არ იქნა შევსებული და წარმოება შეწყდა. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ი. კ-ას საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობებთან დაკავშირებით. ამ პირობებში, კასატორის მითითება მისი საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლების შესახებ, ვერ შეფასდება განსახილველი დავის ფარგლებში, რადგან სასამართლო არ არის საკითხის გადამწყვეტი პირველადი ორგანო. სასამართლო ახდენს ადმინისტრაციული ორგანოს მმართველობითი ღონისძიებების კანონიერების კონტროლს, თუმცა არ ანაცვლებს მას. ადმინისტრაციული წარმოება და ადმინისტრაციული სამართალწარმოება განსხვავდება ერთმანეთისგან, რის გამოც ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში მოთხოვნის

არსებობის საკითხის თავდაპირველი განხილვა და გადაწყვეტა ეწინააღმდეგება ხელისუფლების დანაწილების პრინციპს. ადმინისტრაციული წარმოების დროს საჭიროა იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტების განსაზღვრა, მათ შესახებ ინფორმაციის მოძიება, მოძიებული ინფორმაციის მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის ფაქტობრივ შემადგენლობასთან შესაბამისობის დადგენა და სამართლებრივი შედეგის განსაზღვრა. ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებული ფუნქციების მთლიანად სასამართლოზე გადანაცვლების შემთხვევაში, სასამართლო სრულად ჩაანაცვლებდა ადმინისტრაციულ ორგანოს და განახორციელებდა საჯარო მმართველობას, რაც დაუშვებელია (იხ. სუსგ 05.02.2020წ. №ბს-1350(2კ-19)). ადმინისტრაციული სამართალწარმოების დროს ხორციელდება სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის (გადაწყვეტილებების) კანონიერებაზე (სუსგ 14.07.2016წ. №ბს-166-165(კ-16)), ამდენად კონტროლის განსახორციელებლად თავდაპირველად უნდა არსებობდეს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (სუსგ 25.01.2021წ. №ბს-616(კ-19)), რაც განსახილველ შემთხვევაში, არ არის სახეზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს არსებითად არ უმსჯელია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ი. კ.-ასთვის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხზე, შესაბამისად, მიმდინარე დავის ფარგლებში სასამართლო ვერ შეაფასებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ი. კ.-ას საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობების არსებობას. ანალოგიური მოსაზრებებით, საკასაციო პალატა ვერ იმსჯელებს აგრეთვე „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის ი. კ.-ას მიმართ გავრცელების შესაძლებლობაზე.

რაც შეეხება მესამე პირობა რეგისტრაციების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნებს, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმება არის არა თვითმიზანი, არამედ მიზნის მიღწევის საშუალება. ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლების შეფასება ხორციელდება იმ შემთხვევაში, როდესაც დასტურდება აქტის მოქმედებით მოსარჩელის კანონით დაცული უფლებებისა თუ ინტერესებისათვის ზიანის მიყენება. განსახილველ შემთხვევაში, მესამე პირობა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობა მოთხოვნილია იმ საფუძველით, რომ ისინი განთავსებულია ი. კ.-ას სა-

ხელზე პრივატიზებული მიწის ნაკვეთების ფარგლებში, თუმცა მიმდინარე დავის ფარგლებში ვერ დადასტურდა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთებზე ი. კ-ას საკუთრების უფლების არსებობა. შესაბამისად, არ იკვეთება მესამე პირთა სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძვლებზე მსჯელობის საჭიროება, მით უფრო იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ ძალაშია გასაჩივრებული რეგისტრაციების უფლებადამდგენი დოკუმენტები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი. კ-ას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ი. კ-ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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