

მინის ღაპები

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2023, №6

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

2023, №6

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

2023, №6

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

2023, №6

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

საძიებელი

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება	4; 16; 35; 53;
თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლიანობა	79
მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება	94

2. სხვა მიწის დავები

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის წინაპირობები	122
საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი	142
კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორის ნაწილში სარეგისტრაციო სამსახურის გადანაცვეტილებების კანონიერება	168

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთო

№ბს-71(კ-20)

16 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-
ლად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 27 დეკემბერს ბ. ფ-მა სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე-
ტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთ-
რების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებუ-
ლი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღი-
არების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1873 განკარგულების
ბათილად ცნობა და ქ. თბილისში, ...ში მდებარე 171 კვ.მ მიწის ნაკ-
ვეთზე ბ. ფ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამო-
ცემის დავალეზა მოითხოვა.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ბ. ფ-ი დამისი ოჯა-
ხი ფლობს და სარგებლობს 171 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, რომელიც მდე-
ბარეობს თბილისში, ...ში. ბ. ფ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული
მიწის ნაკვეთების (ს.კ. ... და ს.კ. ...) მომიჯნავედ. სადავო მიწის ნაკ-
ვეთი (ს.კ. ...) ამჟამად რეგისტრირებულია ქ. თბილისის მუნიციპალი-
ტეტის საკუთრებაში. მოსარჩელის მიერ 2016 წლის 20 აგვისტოს სა-
ჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოში შეტანილ იქნა №... სარეგის-
ტრაციო განცხადება სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთ-

ხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 10 მარტს მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკითხის კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად. კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1873 განკარგულებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დგინდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი. მოსარჩელე მხარე აღნიშნულ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს უკანონოდ და ითხოვს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას და სარჩელის დაკმაყოფილებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილებით ბ. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამეთუ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი არ ქმნიან ერთიან სივრცეს და მასზე არ ფიქსირდება მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობა, აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი აეროფოტოგადღებებიც. ხოლო მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები კი, ვერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ ბ. ფ-ი წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ასევე, სათანადო მტკიცებულებით არ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს შორის ერთიანი სივრცის და მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადას-

ტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ფ-მა, რომელმაც ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბ. ფ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბ. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შედეგობრივი თვალსაზრისით, თუმცა, არ გაზიარა სამოტივაციო ნაწილში განვითარებულ მსჯელობა და მის საფუძველზე საკითხის გადაწყვეტა. მოცემულ შემთხვევაში, პალატა სამოტივაციო ნაწილის შეცვლით იღებს არსებითად ახალ გადაწყვეტილებას, რომელიც შედეგობრივი თვალსაზრისით ემთხვევა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველზე, ასევე საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2019 წლის 16 ივლისის №004923519 ექსპერტიზის დასკვნაზე, სიტუაციურ გეგმაზე და ნოტარიულად დამოწმებულ მოწმეთა თანხმობებზე და აღნიშნულის საფუძველზე ვერ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს ის მსჯელობა, რომ ბ. ფ-ის საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი არ ქმნიან ერთიან სივრცეს და მასზე არ ფიქსირდება მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობა; ასევე არ გაიზიარა საქმის განმხილველი სასამართლოს ის მსჯელობა, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ შეიძლება მიჩნეული იქნეს იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ ბ. ფ-ი წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კერძოდ, საკადასტრო კოდით: ...; ... და ... მიწის ნაკვეთების სივრცობრივი განლაგებით – კავშირით, მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციით, სადავო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის მოსარჩელის ნაკვეთებთან კავშირით, ექსპერტიზის დასკვნით, მოწმეთა თან-

ხმოვებითა და აეროფოტოგადღებით, სააპელაციო სასამართლოს აზრით, დასტურდება ის გარემოება, რომ ბ. ფ-ი კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა ამ მიწის ნაკვეთს; აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ფიზიკურად მოქცეულია ბ. ფ-ის საკუთრებას შორის; მასში მოხვედრა პრაქტიკულად შეუძლებელია ბ. ფ-ის საკუთრების გავლის გარეშე, რაც კიდევ უფრო ამყარებს რწმენას, რომ სწორედ იგი ფლობდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს.

თუმცა, პალატის მოსაზრებით საქმეში არსებობს სხვა გარემოება, რომელიც გამორიცხავს ქალაქ თბილისში, ...ში მდებარე 171 კვ.მ (საკადასტრო კოდით ...) მიწის ნაკვეთზე ბ. ფ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული კი, პალატის მოსაზრებით გამონეულია იმ ფაქტობრივი მდგომარეობით, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში.

სააპელაციო სასამართლომ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ბ. ფ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო საქმის მასალებით ცალსახად დასტურდება, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სსიპ თვითმმართველი ქალაქის თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, მიიჩნია, რომ ბ. ფ-ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ბ. ფ-ის სარჩელი გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი შეფასების გათვალისწინებით არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბ. ფ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი.

კასატორი მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას (საქმე №ბს-504-501(კ-17), 28 ოქტომბერი 2019 წელი).

კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იური-

დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა აუცილებლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, განკერძოება.

მოცემულ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლომ საწინააღმდეგო განმარტება გააკეთა და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, შესაბამისად, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება.

კასატორი ასევე მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე დაადგინა მიწის ნაკვეთზე ბ. ფ-ის საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონით დადგენილი წინაპირობების არსებობა. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები კი სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის.

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

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის და გასაჩივრებული გა-

დაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

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

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა 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.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 30 აგვისტოს ბ. ფ-მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, 171 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე: მდებარე თბილისი, ... (ზონა თბილისი, სექტორი ...), ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის №... წერილით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გაეგზავნა ბ. ფ-ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ საა-

გენტოში წარდგენილი განცხადება და დამატებითი დოკუმენტაცია, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ი, ს/კ ... მომიჯნავე. სწორედ აღნიშნული მიმართვის საფუძველზე დაიწყო კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოება. ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 ნოემბრის №1873 განკარგულებით, ბ. ფ-ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისი, ...ი საერთო ფართობი 171 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დაწყებული მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია).

საკასაციო სასამართლო უპირველესად ყურადღებას მიაქცევს იმ სამართლებრივ არგუმენტაციას, რომელიც სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ბ. ფ-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიეთითა, კერძოდ, ის გარემოება, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარება

რებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო – სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ ბ. ფ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაზე, სადაც საკასაციო სასამართლომ დეტალურად მიმოიხილა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის ფარგლები და განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება.“

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებულ საქმეში საკასაციო სასამართლომ სახელმწიფო ქონების სტატუსის, მისი მნიშვნელობისა და საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ბაზის ისტორიული განვითარების მიმოხილვისა და სახელმწიფო საკუთრების ცნების სრულყოფილი განმარტების საფუძველზე, ცალსახად განსაზღვრა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული თვითნებურად დაკავებული მიწა, მათ შორის, მოიცავდა მუნიციპალურ საკუთრებასაც, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ საკუთრების უფლების აღიარება ამგვარ მიწის ნაკვეთებზე აბსოლუტურად დასაშვებად მიიჩნია. ზემოხსენებულ საქმეში განიმარტა, რომ „მუნიციპალური საკუთრება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების ნაირსახეობას, თუმცა წარმოადგენს საჯარო საკუთრების დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მოსახლეობის ინტერესებს შეესაბამება მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე მათივე საკუთრების უფლების აღიარება, ამ უფლების რეალიზაცია არ ადასტურებს ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების შეზღუდვას.“

ამავე გადაწყვეტილებით საკასაციო სასამართლომ, აგრეთვე, განმარტა, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.02.2018წ. №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების» 2.2 მუხლის „ბ.დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება, აღნიშნულის განხორციელების ერთ-ერთი საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. ზემოაღნიშნული ადასტურებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად კომისია რეალურად ახორციელებს თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, სადავო აქტი ეწინააღმდეგება კომისიის მიერ დადგენილ პრაქტიკას.“

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება საკასაციო სასამართლოს მიერ მსგავსი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით მიღებულ განჩინებებს (იხ. სუსგ 02.10.2014წ. №ბს-354-350(კ-14), 29.10.2015წ. №ბს-392-386(2კ-15), 11.07.2018წ. №ბს-319-319(კ-18)), რომლებითაც დაუშვებლად იქნა მიჩნეული ადმინისტრაციული ორგანოს საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სა-

აპელაციო პალატამ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხ.).

საკასაციო სასამართლო ბ. ფ-ის მხრიდან ასალიარებული მიწის ნაკვეთის ფლობის საკითხის ირგვლივ მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნაზე და აღნიშნავს, რომ აღნიშნული დასკვნის თანახმად, 2005 წლის ორთოფოტოს დაბალი ხარისხის და მწვანე საფარის გამო, შეუძლებელია ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის დასაველეთით და სამხრეთით ღობის კონტურის დაფიქსირება, იგივე შემთხვევა ფიქსირდება 2006 წლის ორთოფოტოზეც, ხოლო 2010 წლის ორთოფოტოზე ნათლად ფიქსირდება ხსენებული ნაკვეთის ღობის კონტური. ამასთან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას, რომ საკადასტრო კოდით: ...; ... და ... მიწის ნაკვეთების სივრცობრივი განლაგებით – კავშირით, მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციით, სადავო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის მოსარჩელის ნაკვეთებთან კავშირით, ექსპერტიზის დასკვნით, მოწმეთა თანხმობებითა და აეროფოტოგადაღებით, დასტურდება ის გარემოება, რომ ბ. ფ-ი კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს; აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ფიზიკურად მოქცეულია ბ. ფ-ის საკუთრებას შორის, მასში მოხვედრა პრაქტიკულად შეუძლებელია ბ. ფ-ის საკუთრების გავლის გარეშე. თუმცა საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ არის მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) სხვა თანამესაკუთრეთა (ლ. ფ-ი; ე. ფ-ი; მ. ფ-ი) თანხმობები და ისინი ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ ჩაბმულან კანონით დადგენილი წესით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კომისია განცხადებებს იხილავს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესით („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4.1 მუხ.), სზაკ-ის 108-ე მუხლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აცნობოს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოს მათი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, დაიტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შეამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

ამდენად, საკუთრების აღიარების კომისიამ სადავო აქტი მიიღო განცხადებაზე საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრული გამოკვლევის გარეშე, სზაკ-ის 53-ე და 93-ე მუხლის მოთხოვნების დარღვევით, რის გამოც სადავო აქტი დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, სასამართლო უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევის და სათანადო შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. ამდენად, არსებობს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აქტის სადავო ნაწილის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. საკითხის ხელახალი განხილვისას საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია ჩააბას ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირი, გა-ჩაიყენოს სზაკ-ით მინიჭებული უფლებამოსილება და განცხადებასთან დაკავშირებული ყველა გარემოების გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კანონმდებლობის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, ბ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილება ნაწილობრივ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ მიღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სათანადო გამოკვლევის გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები. საქმის მასა-

ლებით დასტურდება, რომ კასატორს სახელმწიფო ბაჟის სახით საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი აქვს 550 ლარი (100 ლარი, 150 ლარი და 300 ლარი), რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს. ამასთან, მოსარჩელეს ბ. ფ-ს ასევე უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 50 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ბ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ნოემბრის №1873 განკარგულება და მოპასუხეს დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. ბ. ფ-ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
6. მოპასუხეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს – ბ. ფ-ის სასარგებლოდ, მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – ჯამში 550 ლარის (100 ლარი, 150 ლარი და 300 ლარი) ანაზღაურება;
7. ბ. ფ-ს (პ/ნ ...) დაუბრუნდეს გ. ზ-ის მიერ 2018 წლის 27 დეკემბერს საგადახდო დავალება №0-ით, ბ. ფ-ის სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 50 ლარის ოდენობით;
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადანყვითლება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1123(2კ-20)

16 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმი-
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2017 წლის 14 თებერვალს ლ. მ-ემ, მ. მ-ემ და ლი. მ-ემ სასარჩე-
ლო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იური-
დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელებმა, სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იური-
დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის
08 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტის და
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სა-
მართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კო-
მისიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №1848 განკარგულების ბათილად
ცნობა და მოპასუხისათვის ქ. თბილისში, ...ის №7-ის მიმდებარედ
207 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში ლი. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლ. მ-ეის
საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ადმინისტრა-
ციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალა მოითხოვეს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-
თა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ეის,
მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სა-

დავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 08 დეკემბრის №554 საოქმოდ გადაწყვეტილება (პუნქტი №11) ლი. მ-ის, მ. მ-ისა და ლ. მ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ის №7 მიმდებარედ 207 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ამავე კომისიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №554 განკარგულება; მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით ცალ-ცალკე გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ლ. მ-ემ, მ. მ-ემ და ლი. მ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ლ., მ. და ლი. მ-ეების სააპელაციო საჩივარი; ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება ლი., ლ. და მ. მ-ეების სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ლი., ლ. და მ. მ-ეების სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 08 დეკემბრის №554 საოქმოდ გადაწყვეტილება (პუნქტი №11) ლი., მ. და ლ. მ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ის №7-ის მიმდებარედ 207 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და ამავე კომისიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №1848 განკარგულება; მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-

ვი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მ. მ-ემ 2012 წლის 9 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის №7-ში და მის მიმდებარედ არსებული 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მ-ეების მესაკუთრედ აღიარება. კომისიის 2012 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ., ლი. და მ. მ-ეებს მიენიჭა საკუთრების უფლება ზემოაღნიშნული მისამართის მიმდებარედ არსებულ 182 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

მ. მ-ემ 2012 წლის 7 დეკემბერს განცხადებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სრულად აღიარებაზე უარის თქმის მიზეზის დასაბუთება. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა იმავე კომისიის 2012 წლის 8 ნოემბრის №327 სხდომის ოქმის მე-15 საკითხით მიღებულ გადაწყვეტილებაში და მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა 243 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 207 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელეს უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ არ დასტურდებოდა მოსარჩელეთა მხრიდან აღნიშნული 207 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის, ლი. მ-ის და მ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 დეკემბრის №333 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-

რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2013 წლის 6 დეკემბერს №14/11061 განცხადებით მიმართა ლ. მ-ის, ლი. მ-ისა და მ. მ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №7-ის მიმდებარედ 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 1 მაისის №397 გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია – სასყიდლიანი და საკუთრების უფლება ელიარა ლ. მ-ეს, ლი. მ-ესა და მ. მ-ეს. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად კომისიის მიერ მიზანშეუწონლად იქნა მიჩნეული საკუთრების უფლების აღიარება მთლიან ფართობზე, ვინაიდან, კაპიტალური ღირებულების გარეთ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გამწვანებულ ტერიტორიას, განცხადების წარდგენის დროისათვის არ იყო შემოღობილი და არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის, ლი. მ-ის და მ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 1 მაისის №397 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 8 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილებით, პუნქტი №11 – ლ. მ-ეს, მ. მ-ესა და ლი. მ-ეს მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ქ. №7, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე ეთქვათ უარი, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მი-

ნის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსმა 2017 წლის 9 ივნისის №10-01171602499 წერილით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა განმარტება 2016 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის რა ნაწილზე ეთქვა უარი მხარეს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 19 ივნისის №55-01171704035 წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსს ეცნობა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში კომისიის მიერ განხილული იქნა განცხადება და 2016 წლის 8 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი №11) განმცხადებელს რეალურად უარი ეთქვა საკუთრება უფლებადღიარებული მიწის ნაკვეთის გაზრდილ ფართზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე; ფაქტობრივად ძალაში დარჩა კომისიის 2012 წლის 20 დეკემბრის №333 საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი №1) და ლ., ლი. და მ. მ-ეების საკუთრების უფლება კვლავ აღიარებულ იქნა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებულ 243.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის №1848 განკარგულებით ძალაში დარჩა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 8 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი №11).

სასამართლოს მიერ 2018 წლის 2 თებერვალს ჩატარებული ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №7-ში არის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შემოღობილია კაპიტალური ლობით. სახლს აქვს ორი დიდი ჭიშკარი. მარჯვენა რკინის კარით შედიხარ ავტოფარეხში, ხოლო მარცხენა მხარეს არსებული ჭიშკრით შედიხარ ეზოში. სახლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია დაბალი ბორდიულით. მიწის ნაკვეთის კუთ-

ხეში არის ორი გარე განათების ბოძი, მათ შორის ერთი არის ძველი და გადაჭრილი. შემოსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია სამი მრავალწლიანი ნაძვი, ერთი ვერხვი, ორი თუთა, ორი ცხენისნაბლა, ორი მომცრო ზომის კაკლის ხე და ერთი მრავალწლიანი ბუჩქი.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ და აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული განკარგულების დასაბუთება და კონკრეტული საფუძვლის მითითება – თუ რა გახდა თვითნებური დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი არსებითია ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, რამეთუ ერთი მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად კანონისმიერი ვალდებულება გააჩნია დაასაბუთოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ხოლო მეორე მხრივ დასაბუთება არსებითია თავად დაინტერესებული პირისთვისაც, რათა მას შესაძლებლობა ჰქონდეს თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, უარის თქმის კონკრეტული საფუძვლის გათვალისწინებით და სწორედ აღნიშნული საფუძვლის გამაბათილებელ შესაბამის მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, სასარჩელო წარმოების წესით სადავოდ გახადოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, სრულყოფილად დაიცვას და ჩამოაყალიბოს თავისი პოზიცია სასარჩელო წარმოების ფარგლებში.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მსჯელობა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ფორმალურად მიუდგა საკითხის განხილვას, მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში სრულყოფილად არ არის შესწავლილი. უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა, კომისიის მიერ საკითხის განხილვისას არ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, არ არის დასაბუთე-

ბული რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მივიდა კომისია იმ დასკვნამდე, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდებოდა მოსარჩელეთა მიერ 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.

სააპელაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ო. ნ-ისა და გ. ხ-ის მოთხოვნაზე მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ იმ დროს მიიღო გადაწყვეტილება, როდესაც მოსარჩელებთან ლი., მ. და ლ. მ-ებთან დაკავშირებით მანამდე მიღებული ჰქონდა საპირისპირო (მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) გადაწყვეტილება მოსაზღვრე ტერიტორიაზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემული საკითხი საჭიროებდა დამატებით გამოკვლევას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან განსახილველ საქმეზე თავდაპირველი მოპასუხისა და ერთ-ერთი აპელანტის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, ამიტომ სააპელაციო სასამართლომ მიზანშეწონილად მიიჩნია მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით ცალ-ცალკე გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და ლ., მ. და ლი. მ-ებმა.

კასატორები – ლ., მ. და ლი. მ-ები არ ეთანხმებიან სასამართლოების მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას, ვინაიდან კასატორების მითითებით, აღნიშნული ნორმა გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, საქმისათვის არ-

სებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოკვლეული აქვს ყველა მნიშვნელოვანი დოკუმენტი, თუმცა უკანონოდ და დაუსაბუთებლად უარს ამბობს მოსარჩელეთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. კასატორები აღნიშნავენ, რომ მათ შემთხვევაში სასამართლომ თვითონ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება და არსებითად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი.

კასატორები აღნიშნავენ, რომ განსახილველი დავა უკვე 8 წელია გრძელდება და მესამედ ასაჩივრებენ სასამართლოში. ყველა შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს უარი დასაბუთებული იყო ერთნაირი საფუძვლით – სადავო მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოღობილი და არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი. კასატორების მითითებით, მიუხედავად სასამართლოს ორგზის საქმის ხელახლა განსახილველად ადმინისტრაციულ ორგანოში დაბრუნებისა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია კვლავ სრულიად უკანონოდ და დაუსაბუთებლად უარს ამბობს მოსარჩელეთა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

კასატორები ასევე მიუთითებენ სასამართლოების მიერ დადგენილად მიჩნეულ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისში ...ის ქ. №3-ის მიმდებარედ, მოსარჩელეთა მეზობლად, სრულად იდენტური გარემოებების არსებობისას 2018 წლის 5 იანვარს კომისიამ დააკმაყოფილა მოქალაქე გ. ხ-ის განცხადება და გასცა საკუთრების უფლების მონმობა 298 კვმ. მიწის ნაკვეთზე. ასევე, ქ. თბილისში ...ის ქ. №5-ის მიმდებარედ, იდენტური გარემოებების არსებობისას, 2009 წლის 11 ივნისს კომისიამ დააკმაყოფილა მოქალაქე ო. ნ-ის განცხადება და გასცა საკუთრების უფლების მონმობა 398 კვმ. მიწის ნაკვეთზე, რაც, კასატორების მითითებით, წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპის დარღვევას.

კასატორი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 და მე-11 მუხლებზე და აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია დაინტერესებულმა პირმა კომისიაში წარადგინოს უტყუარი მტკიცებულება,

რომლითაც დადასტურდება მიწის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

კასატორი მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელები საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდნენ მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადასტურდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის ნაწილის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რის გამოც მათი საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნა მხოლოდ 243 კვ.მ-ზე, ანუ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მოქცეულია ერთიან ღობეში. ხოლო იმ ნაწილზე, რომელზეც არ დადასტურდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ» საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე უარი ეთქვათ საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ადმინისტრაციული ორგანოსათვის გაუგებარია სასამართლოს მითითება საკითხისადმი ფორმალურად მიდგომასთან დაკავშირებით, მაშინ როცა კომისიამ შეაფასა ყველა მტკიცებულება, განახორციელა ადგილზე დათვალიერება და დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიჩნია, მყარი სასაზღვრო მიჯნის არარსებობა და ასევე მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ სივრცედ მიჩნევა წარმოადგენდა უარის თქმის საფუძველს. ის ფაქტი, რომ სასამართლო არ იზიარებს კომისიის შეფასებებს, კასატორის აზრით, არ მიუთითებს კომისიის მიერ ფაქტების არასრულყოფილად გამოვლენაზე. შესაბამისად, კასატორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მტკიცებულება და გარემოება, რაც შეიძლება დამატებით გამოიკვეთოს ან/და წარმოიქმნას ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში.

კასატორი არ იზიარებს სასამართლოების მითითებას სხვადასხვა პირის მიმართ მიღებული განსხვავებული გადაწყვეტილებების თაობაზე და მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების თანახმად, გ. ხ-ისა და ო. ნ-ის განცხადების დაკმაყოფილების საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ მათ საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთები მოქცეულია ერთიან სივრცეში და შემოსაზღვრულია მყარი სასაზღვრო მიჯნით, რასაც მ-ეების შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოება-

ში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 10 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ლ. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლ. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მ. მ-ემ 2012 წლის 9 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის №7-ში და მის მიმდებარედ არსებულ 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მ-ეების მესაკუთრედ აღიარება. კომისიის 2012 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ., ლი. და მ. მ-ეებს მიენიჭა საკუთრების უფლება ზემოაღნიშნული მისამართის მიმდებარედ არსებულ 182 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

მ. მ-ემ 2012 წლის 7 დეკემბერს განცხადებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა 450 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სრულად აღიარებაზე უარის თქმის მიზეზის დასაბუთება. ქ. თბი-

ლისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა იმავე კომისიის 2012 წლის 8 ნოემბრის №327 სხდომის ოქმის მე-15 საკითხით მიღებულ გადაწყვეტილებაში და მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა 243 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო 207 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელეს უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ არ დასტურდებოდა მოსარჩელეთა მხრიდან აღნიშნული 207 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ეის, ლი. მ-ეის და მ. მ-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 დეკემბრის №333 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, კერძოდ: მოსარჩელების მეზობლების საერთო წესით დამონმებული განცხადებით ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №7-ში მდებარე ლ., ლი. და მ. მ-ეების სახელზე მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად ყოველთვის მეტი იყო დაკანონებულზე, ჰქონდა ტრაპეციის ფორმა და ოჯახი მის მიმდებარე მიწის ნაკვეთსაც ...ის ქუჩამდე (ორივე ნაკვეთი მდებარეობს ...ისა და ...ის ქუჩებს შორის) მათი იქ დასახლების დროიდან – 1961 წლიდან უვლიან და იყენებენ. 1990 წლის გაზაფხულზე მ. მ-ემ ფაქტობრივად შელობილ მიწის ნაკვეთში დაიწყო სახლის მშენებლობა. სამშენებლო მასალები ეწყო როგორც შემოლობილ, ისე მის მიმდებარე ნაკვეთში. მიწის ნაკვეთი შელობილ იქნა მავთულბადით ...ის ქუჩის ბორდიულამდე, ხოლო მშენებლობის დასრულების შემდეგ ბლოკის ღობით, მავ-

თულებით შედგებილ ადგილზე კი, მათ მიერ დარგულ იქნა ხეები და ჰყავთ შინაური ფრინველები. მიწის ნაკვეთი 2007 წლის ზაფხულამდე შედგებილი იყო მავთულბადით, ხოლო შემდეგ მოხსნეს, ვინაიდან ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაფრთხილებულ იქნენ ღობის აულებლობის შემთხვევაში მათ მიმართ შესაძლო ღონისძიებების გატარების შესახებ. მ-ების ოჯახი დღესაც თვითონ უვლის ნაკვეთს და სარგებლობს აღნიშნული მიწის ნაკვეთით.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 1 მაისის №397 გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №7-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია – სასყიდლიანი და საკუთრების უფლება ელიარა ლ. მ-ეს, ლი. მ-ესა და მ. მ-ეს. იმავე გადაწყვეტილების თანახმად, კომისიის მიერ მიზანშეუწონლად იქნა მიჩნეული საკუთრების უფლების აღიარება მთლიან ფართობზე, ვინაიდან, კაპიტალური ღობის გარეთ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გამწვანებულ ტერიტორიას, განცხადების წარდგენის დროისათვის არ იყო შემოღობილი და არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის, ლი. მ-ის და მ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 1 მაისის №397 გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და ევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად შესწავლისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 8 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილებით, პუნქტი №11 – ლ. მ-ეს, მ. მ-ესა და ლი. მ-ეს მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ქ. №7, საკუთრების უფლების აღიარე-

ბის მოთხოვნაზე ეთქვათ უარი, ვინაიდან, არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსმა 2017 წლის 9 ივნისს №10-01171602499 წერილით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა განმარტება 2016 წლის 8 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის რა ნაწილზე ეთქვა უარი მხარეს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 19 ივნისის №55-01171704035 წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსს ეცნობა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 14 აგვისტოს გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში კომისიის მიერ განხილული იქნა განცხადება და 2016 წლის 8 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი №11) განმცხადებელს რეალურად უარი ეთქვა საკუთრება უფლებათა აღიარებულ მიწის ნაკვეთის გაზრდილ ფართზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე; ფაქტობრივად ძალაში დარჩა კომისიის 2012 წლის 20 დეკემბრის №333 საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი №1) და ლ. და მ. მ-ეების საკუთრების უფლება კვლავ აღიარებულ იქნა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №7-ის მიმდებარედ არსებულ 243.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის №1848 განკარგულებით ძალაში დარჩა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 8 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი №11).

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს მოსარჩეულების – ლი. მ-ის, მ. მ-ისა და ლ. მ-ისათვის ქ. თბილისში, ...ის №7-ის მიმდებარედ 207 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე კვლავ უარის თქმის საფუძლიანობის შემოწმება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინტანციის სა-

სამართლოებმა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად კვლავ – მესამედ ბათილად ცნეს მოსარჩელეთა მიმართ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას და აღნიშნულთან მიმართებაში მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 05.04.18წ. №ბს-990-986(2კ-17) განჩინებაზე, რომლის თანახმადაც საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მითითებული მუხლით რეგლამენტირებული სასამართლოსათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამოცემე 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, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხ-

ლის მე-4 ნაწილის გამოყენების კომპეტენცია სასამართლოს გააჩნია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება“.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს სრული პროცესუალური შესაძლებლობა ჰქონდათ თავად გადაწყვიტათ დავა და მოსარჩელების – ლი., მ. და ლ. მ-ეების მოთხოვნის ფარგლებში შეემოწმებინათ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მატერიალური კანონიერება, იმ პირობებში, როდესაც საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სრულად იყო დადგენილი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურის 2014 წლის 19 ივნისის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად გამოკვლეულია წარდგენილი ფოტოსურათი №DSC00035.JPG, რომლის გადაღების მომენტიდან რაიმე ცვლილება არ არის შესული და მასზე ვიზუალური მონტაჟი არ აღინიშნება.

სანოტარო წესით დამოწმებული 2014 წლის 20 ივნისის განცხადებით ე. ნ-ი, ნ. ნ-ი და ე. ნ-ი ადასტურებენ, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №7-ში (აღრე №66 ქუჩა) მდებარე ლ., ლი. და მ. მ-ეების (აღრე ვ. მ-ის) სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად ყოველთვის მეტი იყო ამჟამად დაკანონებულზე, ჰქონდა ტრაპეციის ფორმა და ოჯახი მის მიმდებარე მიწის ნაკვეთსაც ...ის ქუჩამდე (ორივე ნაკვეთი მდებარეობს ...ისა და ...ის ქუჩებს შორის) მათი იქ დასახლების დროიდან – 1961 წლიდან უვლის და იყენებს (აშენებულია დამხმარე სათავსოები, დარგულია ხილის ხეები). ...ის ქუჩის გაკეთების დროიდან (დაახლოებით 1967 წელი) მ-ეების ოჯახის მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს მისი მიმდებარე ნაკვეთის გავლით ...ის ქუჩიდან გაუკეთდა ორი მოასფალტებული შესასვლელი – უშუალოდ ნაკვეთში და ნაკვეთის კუთხეში არსებულ სათავსოზე (გარაჟში). 1990 წლის გაზაფხულზე მ. მ-ემ ფაქტობრივად შელობილ მიწის ნაკვეთში დაიწყო სახლის მშენებლობა. სამ-

შენებლო მასალები ენყო როგორც შემოღობილ, ისე მის მიმდებარე ნაკვეთში. მიწის ნაკვეთი შეღობილი იქნა მავთულბადით ...ის ქუჩის ბორდულამდე, ხოლო მშენებლობის დასრულების შემდეგ ნაკვეთის ნაწილი შემოღობილ იქნა ბლოკის ღობით, მავთულებით შემოღობილ ადგილზე კი, მათ მიერ დარგულ იქნა ხეები და ჰყავთ შინაური ფრინველები. მიწის ნაკვეთი 2007 წლის ზაფხულამდე შეღობილი იყო მავთულბადით, ხოლო შემდეგ მოხსნეს, ვინაიდან ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაფრთხილებულ იქნენ ღობის აულებლობის შემთხვევაში მათ მიმართ შესაძლო ღონისძიებების გატარების შესახებ. მეების ოჯახი დღესაც თვითონ უვლის მავთულბადით ღობემოხსნილ ნაკვეთს და სარგებლობს ...ის ქუჩიდან ზემოთ ნახსენები ორი შესასვლელით – ეზოში და ადრინდელი სათავსოს (გარაჟის) ადგილზე მყოფი მანქანის დახურულ სადგომზე.

საქალაქო სასამართლოს მიერ 2018 წლის 2 თებერვალს ჩატარებული ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №7-ში არის საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შემოღობილია კაპიტალური ღობით. სახლს აქვს ორი დიდი ჭიშკარი. მარჯვენა რკინის კარით შედიხარ ავტოფარეხში, ხოლო მარცხენა მხარეს არსებული ჭიშკრით შედიხარ ეზოში. სახლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთი შემოსაზღვრულია დაბალი ბორდიულის. მიწის ნაკვეთის კუთხეში არის ორი გარე განათების ბოძი, მათ შორის ერთი არის ძველი და გადაჭრილი. შემოსაზღვრულ მიწის ნაკვეთზე გაშენებულია სამი მრავალწლიანი ნაძვი, ერთი ვერხვი, ორი თუთა, ორი ცხენისნაბლა, ორი მომცრო ზომის კაკლის ხე და ერთი მრავალწლიანი ბუჩქი.

ამასთან, საქმის მასალებით ცალსახად დგინდება ის გარემოება, რომ 2007 წელს მოსარჩელების მიმართ გაიცა გაფრთხილება ასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებული ღობის მოხსნის შესახებ, რაც პირდაპირ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს 2007 წლამდე ნამდვილად ფლობდა მოსარჩელეთა ოჯახი და მიწის ნაკვეთი ნამდვილად იყო მოქცეულია ერთიანი ღობის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, სადავო პერიოდში მოქმედ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დან-

გრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებუ-
ლი), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან
მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯ-
ნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის
გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზო-
მიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასე-
ვე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მარ-
თლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნა-
ვე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც გან-
თავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებუ-
ლი), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომი-
ერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რო-
მელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან
ვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეზე დადგენილი
მტკიცებულებებით ცალსახად დასტურდება მოსარჩელეთა მიერ
სადავო მიწის ნაკვეთის 2007 წლამდე ფლობისა და სარგებლობის
აქტი, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს უარი განპირობებუ-
ლია, ერთი მხრივ ერთიანი ღობის არ არსებობით და მეორე მხრივ
სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის პირობებთან შეუსაბამობით.
მიწის ნაკვეთის ერთიან ღობეში მოქცევის საკითხთან მიმართება-
ში საკასაციო სასამართლო მიუთითა საქმეში დაცულ არაერთ
მტკიცებულებაზე, ხოლო რაც შეეხება სივრცით-ტერიტორიული
მონწყობის საკითხს, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარე-
მოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალ-
სახად დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხე ადმინისტრაცი-
ული ორგანოს მიერ მ-ეების მოსაზღვრე არაერთ მიწის ნაკვეთზე
აღიარებულია საკუთრების უფლება, რაც უსაფუძვლოს ხდის მო-
პასუხის აღნიშნულ არგუმენტაციას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხ-
ლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებ-
რივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსები-
თად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლო-
ბით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის
თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების
ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრა-
ციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე
მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდო-
მაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოე-
ბის სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის
არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნე-

ბოდა სხვაგვარი გადანყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადანყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. ამავე კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადანყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. ამდენად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ლ. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის გადანყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადანყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადანყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, სარჩელის სრუ-

ლად დაკმაყოფილების პირობებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელეთა სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

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

2. ლ. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. ლ. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლი. მ-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 08 დეკემბრის №554 საოქმო გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტი და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №1848 განკარგულება;

6. მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ქ. თბილისში, ...ის №7-ის მიმდებარედ 207 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ლი. მ-ეის, მ. მ-ეისა და ლ. მ-ეის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

7. მოპასუხეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არ-

სებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას დაეკისროს – ლი. მ-ის, მ. მ-ისა და ლ. მ-ის სასარგებლოდ, მათ მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – ჯამში 550 ლარის (100 ლარი, 150 ლარი და 300 ლარი) ანაზღაურება;

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-1279(კ-20)

20 ივნისი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ა-მა 2017 წლის 6 ნოემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის მიმართ, ამავე კომისიის 2017 წლის 3 ოქტომბრის №1751 განკარგულების ბათილად ცნობისა და უძრავ ნივთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების მოთხოვნით.

მოსარჩელის განმარტებით, 2000 წლიდან ფლობს მიწის ნაკვეთს, რომელიც მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ ...) მომიჯნავედ, სადაც განთავსებულია მოსარჩელის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობა. დასახელებულ მიწის ნაკვეთ-

ზე საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომლის 2017 წლის 3 ოქტომბრის №1751 განკარგულებით ეთქვა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან კომისიამ მიიჩნია, რომ არ დგინდებოდა უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით, არ შეესაბამება სიმართლეს, რადგან მის საკუთრებაში არსებული და 2000 წლიდან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობენ ერთიან სივრცეში და მათ აქვთ ერთიანი სასაზღვრო მიჯნა. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ კომისიამ არამართებულად მიუთითა სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობის მეტობაზე, საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობთან შედარებით, რადგან საკუთრებაში გააჩნია 398 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა 212 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 3 ოქტომბრის №1751 განკარგულება და მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2017 წლის 23 იანვარს ი. ა-მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, რომელიც მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ...ის ქ. №38ა-ს მიმდებარე ტერიტორიაზე, ფართობი 212 კვ.მ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 თებერვლის №... წერილით, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, ი.ა-ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი განცხადება და აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია, კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად, ქალაქ თბილი-

სის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ა-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომლითაც დააზუსტა მოთხოვნა და ითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ლეგალიზება და შესაბამისი საკუთრების მოწმობის გაცემა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 3 ოქტომბრის №1751 განკარგულებით ი. ა-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ს ქ. №38ა-ს მიმდებარე ტერიტორია) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეზე შეკრებილი ყველა მტკიცებულების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მოთხოვნა არ იყო გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით და კომისიას საქმის გარემოებები სრულყოფილად არ ჰქონდა შესწავლილი. სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სასამართლო სხდომაზე ვერ წარადგინა 11.09.2017 წ. №626 სხდომის ოქმი, რომლის საფუძველზეც იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ სასამართლოს მინიჭებული აქვს პროცესუალური კომპეტენცია შეამოწმოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება. სასამართლო კონტროლის განხორციელებისას მხოლოდ დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე დაყრდნობა არ წარმოადგენს აქტის კანონიერების დადასტურების საკმარის საფუძველს, რამდენადაც სასამართლომ უნდა შეაფასოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება და დასაბუთებულობა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაასაბუთოს და მიუთითოს, რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობას. დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას, რასაც შესაძლოა, შედეგად მოჰყვეს უფლების ხელყოფა, კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემული ინდივი-

დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. სასამართლოს შეფასებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის მიერ არ არის დადგენილი განმცხადებლის მიერ სადავო ქონების დაკავების ფაქტი („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე თუ მას შემდეგ). სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები, მიუთითა მათზე და აღნიშნა, რომ

დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულ ელემენტებზე მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უწყუარო მტკიცებულებები, რომლებიც გამოორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამოორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელოვან მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადანყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, – ბრძანებულება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთმეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

კასატორის განმარტებით, ი. ა-ი მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას. კანონის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, აუცილებელია განმცხადებელს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-

ლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონის ამოქმედებამდე ჰქონდეს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო საჩივრის თანახმად, ი. ა-ი საკადასტრო კოდით ... რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა 2017 წელს, კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, რაც თავისთავად გამოორიცხავს კანონის ამოქმედებამდე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მოსარჩელის ყოფნასა და მის მიერ მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტს. გარდა აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის, ორთოფოტოებით, არ დგინდება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვისათვის (2016 წლის პირველი ივლისის განცხადება № 14/12222). აღნიშნული გარემოებისა და სადავო მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის ფაქტი არ დასტურდებოდა არც ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე და არც დღევანდელი მდგომარეობით. შესაბამისად, კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა.

კასატორის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რაც ძალაში დარჩა სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე, ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტი, თუმცა სასამართლოებს არ მიუთითებიათ, კონკრეტულად რომელი გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ექნებოდა საკითხის გადაწყვეტისათვის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორი ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება ი. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 7 მარტის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გან-

ჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ი. ა-ისათვის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, 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.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახელებული 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 გამოენვია სახელმწიფო ობიექტის კერძო პირათვის 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, ითვისების ნიშნებს 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 თვით-

ნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე. თუკი მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არა განმცხადებლის, არამედ სახელმწიფოს შენობა-ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთი არ არის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავე, ბუნებრივია, ასეთ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკურ პირს საკუთრების უფლების აღიარებიდან გამომდინარე სამართლებრივი პრეტენზია ვერ ექნება.

განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 3 ოქტომბრის №1751 განკარგულების კანონიერებას, რომლითაც უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №38ა-ს მიმდებარე ტერიტორია, საერთო ფართობი – 212.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სადავო განკარგულების თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 თებერვლის №... წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაიგზავნა ი. ა-ის განცხადება, რომლითაც მოსარჩელემ მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ქ. თბილისი, ...ის ქ. № 38-ის მიმდებარე ტერიტორია, საერთო ფართობი – 54.00 კვ.მ. ს/კ №...) მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი – 212.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიამ დაადგინა, რომ ი. ა-ი ითხოვდა თვითნებურად დაკავებული იმ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, რომელზეც აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული ჰქონდა საკუთრების უფლება. კომისიამ ასევე მიიჩნია, რომ საქმის მასალებითა და აეროფოტოგადაღებებით არ დადგინდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და სადავო მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი ი. ა-ის მიერ 2016 წლის 1 ივლისს წარდგენილი განცხადების განხილვის დროისათვის. კომისიის განმარტებით, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის როგორც ამოქმედებამდე, ისე დღევანდელი მდგომარეობითაც არ დასტურდებოდა. ასევე, კომისიამ მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობი მეტი იყო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არ-

სებულის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 3 ოქტომბრის №1751 განკარგულებით, განცხადებით მოთხოვნილი საკითხი არსებითად იქნა განხილული და კომისიამ უარი უთხრა ი. ა-ს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ორი საფუძვლით: 1. არ დგინდებოდა, საკუთრების უფლების აღიარების გზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი ი. ა-ის მიერ 2016 წლის 1 ივლისს წარდგენილი განცხადების განხილვის დროისათვის და 2. სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობი მეტი იყო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობზე. კასატორმა საქმის სასამართლოში განხილვის დროს დამატებით მიუთითა სადავო განკარგულებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის თანახმად, ი. ა-ი ითხოვდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო განკარგულების კანონიერებაზე მსჯელობისას სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს ი. ა-ის მიერ წარდგენილი განცხადება მასზე თანდართული დოკუმენტებით ქმნიდა თუ არა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. საყურადღებოა ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა დაედგინათ, მოთხოვნილი იყო თუ არა იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების გზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობდა და განლაგებული იყო თუ არა მიწის ნაკვეთები ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში სადავო აქტის გამოცემისა და 2016 წლის 1 ივლისს წარდგენილი განცხადების განხილვის დროისათვის.

საკასაციო პალატისთვის გაუგებარია, რომელ მტკიცებულებას ეფუძნება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობა, ი. ა-ის დაზუსტებულ მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რამეთუ პირველი ინსტანციის (20.04.2018 წლის გადაწყვეტილება, პუნქტი 3.1.4.) და მეორე ინსტანციის (2020 წლის 29 სექტემბრის განჩინება, გვ.8, პუნქტი 7.2) სასამართლოებმა დადგინო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნიეს, რომ ი. ა-მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მოსთხოვა 397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება და ამ გარემოების დასტურად სასამართლოებმა მიუთითეს სარჩელზე დართულ განცხადებაზე (გვ. 18). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ მითითებულ განცხადებაზე არ არის მოცემული ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის თარიღი, აღნიშნული გან-

ცხადება არ ერთვის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ წარმოდგენილ ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს და არც სარჩელშია მოცემული, რომ 2017 წლის 23 იანვრის განცხადებით მიმართვისას, ი. ა-ის მოთხოვნას წარმოადგენდა 397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. დასახელებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე მითითებას არც სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შეიცავს, რომლითაც ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობის საგანი იყო 212 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული ფაქტი ასევე არ დასტურდება სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 სექტემბრის №626 ოქმით, საიდანაც ასევე ირკვევა, რომ ი. ა-ის მოთხოვნას წარმოადგენდა 212 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 21 მარტის №490 ოქმზე, საიდანაც ირკვევა, რომ ი. ა-მა 2016 წლის 15 თებერვალს მიმართა აღიარების კომისიას და მოითხოვა 397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რაც კომისიის წევრების მიერ არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს, რომ ი. ა-მა მეორედ, 2016 წლის 1 ივლისის №14/1222 განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და 54 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა, რომელიც აღიარების კომისიამ დააკმაყოფილა. ამასთანავე, წინამდებარე საქმეზე ი. ა-ის განცხადება მესამედ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 20 თებერვლის №... წერილით გადაეგზავნა აღიარების კომისიას. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ საქმის მასალებს არ ერთვის და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს გამოუთხოვიათ 2016 წლის 15 თებერვლის №14/2694 და 2016 წლის 1 ივლისის №14/1222 განცხადებებთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ ორგანოში არსებული ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილი მასალები, რის საფუძველზეც სასამართლოს ექნებოდა შესაძლებლობა, სწორად დაედგინა ფაქტობრივი გარემოებები, ამავე დროს გაცხადებოდა თითოეულ შემთხვევაში რა საფუძვლით იყო საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი, რაც სადავო აქტის კანონიერებაზე, ფაქტებზე დაყრდნობით დასაბუთებული მსჯელობის განვითარების შესაძლებლობას მისცემდა საქმის განმხილველ სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მოიხმობს, „ფიზიკური და კერძო სა-

მართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შე-სახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტს, რომ-ლითაც საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინე-ბული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო სა-კუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენე-ბული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცე-ბული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-ბის უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსას-ყიდლო ფორმით გადაცემა.

სადავო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ სა-ქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით კი თვითნებუ-რად დაკავებული მიწა წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულე-ბის მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებე-ლი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი და-ნიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზი-კური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არ-სებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკ-ლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებუ-ლი მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდი-ული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსე-ბული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მი-წის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლე-ბია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მი-წის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღი-არების მოთხოვნის მომენტიდან განთავსებულია სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინე-ბული შემთხვევებისა.

ამდენად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონის თანახ-მად, დაინტერესებულ ფიზიკურ პირს შეუძლია მოითხოვოს იმ მი-

ნის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც მდებარეობს თავის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და მისი ფართობი ნაკლებია თავის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ამასთანავე, უნდა დასტურდებოდეს სადავო მიწის ნაკვეთის დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 2007 წლის 11 ივლისის კანონის ამოქმედებამდე. ამრიგად, მოთხოვნის დაკმაყოფილება დამოკიდებულია მიწის ნაკვეთის კანონის ძალაში შესვლამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადასტურებაზე. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დასადგენად კი, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მნიშვნელოვანია ი. ა-ის 2016 წლის 15 თებერვლის №14/2694 და 2016 წლის 1 ივლისის №14/12222 განცხადებებთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში არსებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გამოთხოვა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, რამეთუ თავად გასაჩივრებული განკარგულება ეყრდნობა 2016 წლის 1 ივლისის წარდგენილი განცხადების განხილვის დროს კომისიის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც ი. ა-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველსაც კი წარმოადგენს. საკასაციო პალატა ასევე აღნიშნავს, რომ საქმეში დაცულ ფოტოებზე აღბეჭდილია შენობა-ნაგებობები, ლითონის ბადის ღობით შემოსაზღვრული ტერიტორია და ლითონის კონსტრუქცია, თუმცა გასაჩივრებული გადანყევტილება არ შეიცავს კონკრეტულ მსჯელობას, თუ რას ასახავდა ეს ფოტოსურათები. გასაჩივრებული განჩინებით ასევე ირკვევა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა ორთოფოტოებზე, რომელთა გამოკვლევის შედეგად შესაძლებელია დადგინდეს ძირითადი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთის ფლობასთან და მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობასთან.

საკასაციო სასამართლო აგრეთვე მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული განჩინებით არ არის დადგენილი, არის თუ არა საკუთრებაში არსებული მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის ფართობი სადავო მიწის ნაკვეთის ფართობზე ნაკლები. საქმის მასალებიდან ირკვევა, რომ ი. ა-ი თავის მოთხოვნას აფუძნებს საკუთრებაში არსებული 398 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 212 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებაზე, თუმცა აღნიშნული გარემოება სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია და გასაჩივრებული განჩინება არ შეიცავს მსჯელობას უშუალოდ რომელ მიწის

ნაკვეთს ესაზღვრებოდა სადავო მიწის ნაკვეთი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და აღნიშნავს, რომ კანონმდებელი, საკუთრების უფლების აღიარებისთვის, იმპერატიულად ადგენს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობის ნაკლებობას, საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართობთან მიმართებით.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, მართალია, სადავო განკარგულებით კომისიამ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ი. ა-ი ითხოვდა აღიარების გზით საკუთრებად რეგისტრირებული 54 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა გასაჩივრებული განჩინება არც ამ ფაქტობრივ გარემოებაზე შეიცავს მსჯელობას. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის მნიშვნელობაზე ყურადღების გამახვილების მიზნით, საკასაციო სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის გათვალისწინებულ უნდა იქნეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე მდგომარეობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, პირს შესაძლებლობა ექნება საკუთრების უფლების აღიარების გზით გაზარდოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და კვლავ მოითხოვოს უკვე გაერთიანებული ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთან, აღნიშნული ასევე ქმნის მიწის ნაკვეთების დაუსრულებლად აღიარების მოთხოვნის შესაძლებლობას (ერთხელ უკვე აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, შემდგომ უკვე გაერთიანებული ახალი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და ა.შ.) (სუსგ №ბს-1304(კ-19), 25.11.216.).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ მოცემული დავის გადაწყვეტისას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების მართებულობას და აღნიშნულთან მიმართებაში მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 5 აპრილის №ბს-990-986(2კ-17) განჩინებაზე, სადაც საკასაციო პალატა

ტა 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 მუხლით რეგლამენტირებული 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, ადმინისტრაციული 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“.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამარ-

თლოს სრული პროცესუალური უფლებამოსილება ჰქონდა თავად გადაეწყვიტა წინამდებარე დავა და მოსარჩელე ი. ა-ის მოთხოვნის ფარგლებში შეემონებინა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერება. თუ დავის გადაწყვეტისას სასამართლო საჭიროდ მიიჩნევდა გარკვეული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევას ან დადგენას, შესაძლებლობა ჰქონდა ესარგებლა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული საპროცესო კომპეტენციით და თავად მოეპოვებინა მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია, რატომ იყო შეზღუდული, თავად გამოეკვლია და დაედგინა ფაქტობრივი გარემოებები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შეჯიბრებითობის პრინციპზე აგებული სამოქალაქო სამართალწარმოებისაგან განსხვავებით, ადმინისტრაციული სამართალწარმოება სწორედ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით დადგენილ ინკვიზიციურობის პრინციპს ეფუძნება. აღნიშნული განაპირობებს ადმინისტრაციული წესით განმხილველი სასამართლოს არა მხოლოდ უფლებამოსილებას, არამედ იმავდროულად ვალდებულებასაც, მოიკვლიოს საგნობრივად მისი განსჯადი საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებები (სუსგ №ბს-420-420(კ-18), 28.03.2019წ.).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემონმებაში მდგომარეობს (სუსგ №ბს-294-294(კ-18), 09.12.19წ.). სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, ამონმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის (სუსგ №ბს-985(კ-20), 24.11.2021წ.). სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას. მოცემულ შემთხვევაში, ი. ა-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკ-

ვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების მართლზომიერებაზე, მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების დადგენასთან და მათ ფართობებთან მიმართებით, ასევე მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში განლაგებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს დასკვნების არარსებობის გამო, საკასაციო პალატა მათზე არსებით მსჯელობას ვერ იქონიებს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება მოიცავს ისეთ მნიშვნელოვან კომპონენტს, რომლის მიხედვითაც, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა იყოს მხარისათვის განჭვრეტადი. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (*Van de Hurk v. the Netherlands*, §59). ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი არ უნდა იქნეს გაგებული ისე, თითქოს ითხოვდეს დაწვრილებით პასუხის გაცემას მხარეების მიერ წამოყენებულ ყველა არგუმენტზე, ხოლო იმის განსაზღვრა, თუ რამდენად შესაძლებელია სასამართლომ გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულება, მხოლოდ კონკრეტული საქმის გარემოებების გათვალისწინებითაა შესაძლებელი. თუმცა, როდესაც მხარის არგუმენტს არსებითი მნიშვნელობა აქვს სამართალწარმოების შედეგზე, იგი საჭიროებს ნათელ და კონკრეტულ პასუხს (*Ruiz Torija v. Spain*, §29). მიუხედავად იმისა, რომ ზოგჯერ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება განიხილება სამართალწარმოების „სამართლიანობის“ კრიტერიუმში (*Hirvisaari v. Finland*, §§30-33), სტრუქტურულად, ის ასევე შეესაბამება სასამართლოსადმი ხელმისაწვდომობის უფლებას, ვინაიდან ორივე მოითხოვს კონკრეტულ საქმეში აპლიკანტის მიერ წამოჭრილი შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საკითხების დადგენას (*Chevroi v. France*). დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიზანია მხარეებისთვის იმის დემონსტრირება, რომ მათ რეალურად მოუსმინეს (*Fomin v. Moldova* §§22-34). უფრო მეტიც, დასაბუთებული გადაწყვეტილება მხარეს მისი გასაჩივრებისა და სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადასინჯვის შესაძლებლობას აძლევს. მართლმსაჯულების განხორციელების მიმართ საზოგადოებრივი კრიტიკა შესაძლებელია მხოლოდ დასაბუთებული გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში (*Suominen v. Finland* §§25-38). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე

არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარეს ან უარყვეს შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან კარგად დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე (Fomin v. Moldova §§22-34). ზოგადად, ყველა გადანყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და მონაწილე მხარეებს უნდა აძლევდეს შესაძლებლობას, გაიგონ თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ კონკრეტულ პოზიციას (Seryavin and others v. Ukraine §§55-62).

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები შემოიფარგლნენ ი. ა-ის სარჩელთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ წარდგენილი არასაკმარისი მასალების შეფასებით ისე, რომ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის მიზნით დამატებითი მტკიცებულებები ადმინისტრაციული ორგანოდან არ გამოუთხოვიათ. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, დავის გადაჭრისათვის აუცილებელი ყველა ფაქტობრივი გარემოების დადგენა, მათი სამართლებრივი ანალიზისა და მიღებული დასკვნების საფუძველზე დავის გადანყვეტა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილების სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილი შემოწმება. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, არის სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების საფუძველი.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 29 სექტემ-

ბრის განჩინება და საქმე უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს ხელახალი განხილვისთვის. 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 მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 394-ე და 412-ე მუხლებით,

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 2020 წლის 29 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-154(კ-22)

12 სექტემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმი-
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა რ. გ-
იმა მოპასუხე – გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარ-
ების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა – ა) ბათილად იქნეს ცნობილი გარდაბ-
ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 05
თებერვლის №01/10/2021 განკარგულება; ბ) დაევალოს გარდაბ-
ნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას №... საკადას-
ტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რ. გ-ის საკუთრე-
ბის უფლების აღიარების შესახებ ახალი ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის გამოცემა.

სარჩელის თანახმად, 2020 წლის 5 სექტემბერს მოსარჩელემ
მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №... საკა-
დასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე გარ-
დაბნის რაიონი, სოფელი ..., უფლებათა სპორადული რეგისტრაცი-
ის მოთხოვნით. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს 1992 წლის
მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოსარჩელის საკუთრება-
ში არსებულ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს და მოსარ-
ჩელეს იგი თვითნებურად აქვს დაკავებული, კერძოდ, წლებია სარ-
გებლობს ამ ნაკვეთით და ამასთან ნაწილობრივ აქვს შემოღობი-
ლი. შესაბამისად, მოსარჩელეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, წარმოეშვა უფლება საკუთრების აღიარების თაობაზე, თუმცა მისი მოთხოვნა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ დაკმაყოფილდა.

მოპასუხე გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან 2020 წლის 8 ნოემბერს აღიარების კომისიაში გადაგზავნილი იქნა წერილი №437538, რომელიც შეეხებოდა რ. გ-ისათვის გარდაბანი, ...ს ადმინისტრაციულ ერთეულში 1038 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებას. 2021 წლის 5 თებერვლის №01/10/2021 განკარგულებით რ. გ-ის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რადგან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიას და მისი საკუთრების უფლებით აღიარება კანონით დაუშვებელია. შესაბამისად, ვინაიდან საქმის განხილვის შედეგზე რ. გ-ის ადმინისტრაციულ წარმომადგენელში მონაწილეობა გავლენას ვერ მოახდენდა, იგი ადმინისტრაციული წარმოების დროს მიწვეული არ ყოფილა. ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან წარმოდგენილი ინფორმაციის თანახმად უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთზე დადგინდა ზედდება წარმომადგენელში მყოფ მონაცემებზე №... და გამოირკვა, რომ პრეტენზია გააჩნია თ. მ-ისაც, ამიტომ იკვეთება ფაქტი, რომ მოსარჩელე არ არის ერთადერთი პირი, რომელსაც სურს უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში რეგისტრაცია.

2. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 29 მარტის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქმეში ჩართული იქნა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად.

3. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილებით რ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) რ. გ-მა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ...; ბ) საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2020 წლის 08 ნოემბრის №437538 წერილით მიმართა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური ნუსისა და საკადასტრო მო-

ნაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და წარუდგინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ასევე კომისიას ეცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ფიქსირდება ზედდება სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ №... განცხადებასთან. დაინტერესებული პირია თ. მ-ი, რომლის განცხადება გადაგზავნილია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიაში საკარმიდამო ან/და საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად გაცემული მიწის ნაკვეთის დადასტურების მიზნით; გ) გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 05 თებერვლის №01/10/2021 განკარგულებით რ. გ-ის უარი ეთქვა ...ს ადმინისტრაციული ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე 1038 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს. კ. №...) საკუთრების უფლების აღიარებაზე;

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები: ა) სალევალიზაციო ობიექტი წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს; ბ) სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთი სოფლის განაპირას მინდორშია, არის ფერდობი ქვა-ლორღით და მოსარჩელის მიერ მისი სარგებლობა არ დასტურდება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტზე, მე-60¹ მუხლზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვა და გადაწყვეტა შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებათა სფეროს მიეკუთვნება. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება უკავშირდება კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებს, მიზნის ლეგიტიმურობის, თანასწორობის, თანაზომიერების, საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის, თანაფარდობის პრინციპების დაცვის მოთხოვნას. განსახილველ შემ-

თხვევაში, 2021 წლის 5 თებერვლის გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სხდომის №1 ოქმის და 2021 წლის 15 აპრილის ადგილზე დათვალიერების ოქმის შინაარსით დგინდება, რომ სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთი მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთს. ის გარემოება, რომ სალევალიზაციო ობიექტი წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთს, დასტურდება ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საინფორმაციო სამსახურის უფროსის 2021 წლის 13 სექტემბრის №366173 წერილით, კერძოდ, №... საკადასტრო კოდით მიწის ნაკვეთი, გარდაბნის რაიონის ...ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, ხოლო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სახნავის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისაა.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ სალევალიზაციო ობიექტი 1989 წლის მდგომარეობითაა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არ შეიძლება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი გახდეს. საგულისხმოა, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2016 წლიდან, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი გადანყვებილების მიღება მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილების შესახებ არ მომხდარა. აღნიშნული მუხლის მიხედვით დანიშნულებისა და კატეგორიის მინიჭება ხდება მხოლოდ ისეთ შემთხვევაში, თუ კომისიაში წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსით არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია.

სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე

მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ამასთან, სალეს-გალიზაციო მიწის ნაკვეთი სოფლის განაპირას მინდორშია, ფერ-დობი ქვა-ლორლით და მოსარჩელის მიერ მისი სარგებლობა არ დას-ტურდება. დასახელებულ უძრავ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებს სხვა პირიც. 2021 წლის 15 აპრილის ადგილზე დათვალიერების ოქ-მის შინაარსიდან გამომდინარე კი მიწის ნაკვეთი დამუშავებულია, ხორბალი დათესილია ა. და ბ. მ-იების მიერ. ამ უკანასკნელთა მიერ მოხდა ორი წლის წინ მიწის ნაკვეთის გაკულტივება, რის შემდეგაც მოსარჩელემაც განაცხადა პრეტენზია.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-მეთა პალატის 2022 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით რ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა რუს-თავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 28 სექტემბრის გადაწყ-ვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; რ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რ. გ-ისთვის მიწის ნაკ-ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად და-კავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 05 თებერვლის №01/10/2021 განკარგულება და მოპასუხე კო-მისიას დაევალა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითი-თებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოე-ბების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ად-მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავ-შირებით, ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კა-ნონით დადგენილ ვადაში.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სა-მართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა-ხებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არე-გულიერებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რო-მელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ რ. გ-მა 2020 წლის 5 სექტემბერს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენ-ტოს მიმართა მიწის ნაკვეთზე სპორადული რეგისტრაციის მოთ-ხოვნით, თუმცა საბოლოოდ, მისი განცხადება განხილული იქნა სა-კუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, ვინაიდან უკავ-შირდებოდა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ, გარ-დაბნის რაიონის, სოფელ ...ში, 1038.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...) მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ იმ-

სჯელა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და მიიღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტზე მითითებით. აღნიშნული აქტის გამოცემის წინაპირობა გახდა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 5 თებერვლის №1 სხდომის ოქმი, რომლითაც ირკვევა, რომ საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში რეგისტრირებული ნაკვეთის მომიჯნავე ფართს, რომელიც გარდაბნის რაიონის ...ს ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით არის საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, კომისიამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთი ზედდება იყო სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ მიწის ნაკვეთთან და ამასთან, აღნიშნული ნაკვეთი არ წარმოადგენდა არც საკარმიდამო და არც საოჯახო მეურნეობისთვის გათვალისწინებულ ფართს. აღნიშნულიდან გამომდინარე სადავო საკითხის მართებულად გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანი იყო იმ გარემოების დადგენა თუ რომელ კატეგორიას განეკუთვნებოდა მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სააგენტო კომისიას შუამდგომლობით არ მიმართავს, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული/მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად. ამავე შინაარსის დათქმას ითვალისწინებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლი-

სის №376 დადგენილების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტი. თავის მხრივ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარებოდა თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, თუ ამ წესის მე-11 და მე-12 მუხლების შესაბამისად წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იღებს გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

პალატის განმარტებით, ზემოაღნიშნული ნორმები ცხადყოფს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შუამდგომლობით არ მიმართავდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუ უტყუარად დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი იყო საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან ამ კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარებოდა, ხოლო მიწის ნაკვეთის კატეგორიის განსაზღვრის შეუძლებლობის შემთხვევაში, კომისია თავად იღებდა გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის კატეგორიის თაობაზე. საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის კატეგორიის განსაზღვრისთვის მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებების თვალსაზრისით, საყურადღებოა გარდაბნის რაიონის ...ს ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმა, რომელიც ასახავს მიწათსარგებლობის გეგმის შედგენის პერიოდისთვის არსებულ სიტუაციას. აღნიშნულ გეგმაზე ზოგადად დატანილია მიწის ნაკვეთთა კატეგორიის განმსაზღვრელი სიმბოლოები, მათ შორის, საძოვრის კატეგორიისთვის დადგენილია კონკრეტული სიმბოლო, რომლითაც მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ცალსახად მონიშნული არ არის. გარდა ამისა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილი 2021 წლის 15 აპრილის ადგილზე დათვალიერების ოქმიდან დგინდება, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არის დამუშავებული

და მასზე დათესილია ხორბალი. შესაბამისად, ნაკვეთი არც ფაქტობრივად არის გამოყენებული საძოვარი დანიშნულებით. ამასთან, უდავოა, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთები, მათ შორის, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, განეკუთვნება სახნავ კატეგორიას.

პალატის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, მით უფრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის რ. გ-ის განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის გადაგზავნის პირობებში, მიუთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული და მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის კატეგორია – საძოვარი, რის გამოც საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ვალდებული იყო თავად მიეღო გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთის კატეგორიის განსაზღვრის შესახებ, რაც არ განუხორციელებია.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მომიჯნავედ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთა კატეგორიის გათვალისწინების გარეშე, ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები და საკითხის გადაწყვეტისას ცალმხრივად დაეყრდნო მტკიცებულებებს იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას. გარდა ამისა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ასევე არ იქნა გათვალისწინებული ის ფაქტი, რომ გარდაბნის რაიონის ...ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმა ასახავდა მიწათსარგებლობის გეგმის შედგენის პერიოდისთვის არსებულ სიტუაციას, ხოლო ამჟამად აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საძოვრის დანიშნულებით გამოყენებას ადგილი არ ჰქონდა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, 5¹ მუხლის მე-3 პუნქტზე მითითებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათ-

ვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მიერ ზემოაღნიშნული ვალდებულებები შესრულებული არ არის. საკითხის განხილვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიწის ნაკვეთი დათვალიერებულია და მიწის ნაკვეთის 2021 წლის 15 აპრილის ადგილზე დათვალიერების ოქმი შედგენილია სადავო აქტის გამოცემის შემდგომ, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოება, მიუხედავად იმისა, რომ კანონი საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტას ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესით ითვალისწინებს, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარებულია დაინტერესებული პირის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონევეისა და მისთვის შეტყობინების გარეშე.

პალატის განმარტებით, ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამოორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერ ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე რ. გ-ის მიერ წარდგენილი იყო მოწმეთა ჩვენებების სახით მეზობლების განცხადებები, რომლებიც მიუთითებდნენ, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთით მიწის განაწილების რეფორმიდან მოყოლებული სარგებლობდა რ. გ-ის ოჯახი. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე რ. გ-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილე-

ბის მიღებისას, საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, თ. მ-მა, რომელიც დაინტერესებულია ამავე უძრავი ნივთით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელება ვერ შეძლო იმ საფუძვლით, რომ მის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი ვერ იქნა საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, ხოლო გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 9 ნოემბრის წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2020 წლის 30 სექტემბრის მიმართვის პასუხად ეცნობა, რომ მოცემული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა არც საკარმიდამო ან/და საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად კომლის წევრთა მიერ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ფართობს. შესაბამისად, მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს რ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან სხვა პიროვნების დაინტერესება, ან მფლობელის ნების სანინააღმდეგოდ ნივთის თუნდაც დროებით დაპატრონება (დახვნა/დათესვა), ვერ დააბრკოლებს საკუთრების უფლების აღიარებას იმ პირის სასარგებლოდ, რომელსაც აღნიშნული უფლების რეალიზებისთვის საკმარისი საფუძველები გააჩნია.

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორის განმარტებით, კომისიის და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ერთადერთ სახელმძღვანელოს წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გეგმა და ამ ეტაპზე არ არსებობს არანაირი სხვა დოკუმენტი, რის მიხედვითაც იხელმძღვანელებენ სხვადასხვა უწყებები, ასევე გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ ზუსტად „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი ამოქმედდა იმ მიზნით, რომ მოახდინოს მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა. ვინაიდან საჯარო რეესტრის მიერ გადმოგზავნილი მონაცემებით დგინდებოდა, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საძოვ-

რის კატეგორიას, კომისიამ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მეორე პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ზემოაღნიშნულ კანონში ცვლილება შევიდა 2020 წლის პირველი იანვრიდან და უშუალოდ ის მუხლი, რომ საძოვრის აღიარება ეწინააღმდეგება კანონს. კანონმდებელმა საჭიროდ ჩათვალა, რომ ზუსტად განესაზღვრა კანონში ეს დათქმა, ვინაიდან წლების განმავლობაში ფიქსირდებოდა ფაქტები საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთების აღიარების, რაც მომავალში სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის დადგომას განაპირობებდა კომისიის გარკვეული წევრების მიმართ. კანონში შესული ცვლილების შემდეგ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შეწყვიტა ისეთი განცხადებების გადაგზავნა აღიარების კომისიაში, სადაც მიწის ნაკვეთებს საძოვრის კატეგორია აქვს. გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდეც აღიარების კომისია ითხოვდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციას კომპეტენტური ორგანოდან.

კასატორის განმარტებით, თუ დათვალიერების დროს ტერიტორიაზე არ იმყოფება პირუტყვი, რომელიც ბალახობს ან სხვა ნიშნებით არ გამოირჩევა მიწის ნაკვეთი, არ იგულისხმება, რომ იგი არ არის საძოვარი. ის ფაქტი, რომ სხვა მოქალაქეებმა (მ-იებმა) მოახერხეს ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის დამუშავება არ ნიშნავს, რომ არ შეიძლება საძოვრის დამუშავება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწა. აღნიშნული ფაქტი ადასტურებს, რომ მოსარჩელე რეალურად არ ფლობდა უფლების აღიარების მომენტიში მიწის ნაკვეთს, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი ხელს შეუშლიდა სხვა პირს მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის დამუშავებაში. პირველი ინსტანციის სასამართლომ გამოიკვლია ყველა გარემოება, მათ შორის ფოტომასალა და ვიდეომასალა, როგორ გამოიყურება მოთხოვნის მომენტისთვის ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი და ის მიწის ნაკვეთიც, რომელიც საკუთრებაში აქვს რ. გ-ის. გამოიკვია, რომ აპელანტს მის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთიც კი არ აქვს დამუშავებული, ხოლო მის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომლის აღიარებასაც ითხოვს, რეალურად არც შემოღობილია, მასზე არ დგას შენობა ან ხე, არც გაშენებულია მასზედ რაიმე სახის სოფლის მეურნეობის კულტურა. შესაბამისად, მხოლოდ ის ფაქ-

ტი, რომ მიწის ნაკვეთი მომიჯნავეა, ასევე მოწმეთა ჩვენებები, არ იძლევა საფუძველს მოსარჩელის საკუთრებაში იქნეს აღიარებული მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადან-ყვეტილების აღსრულება შეუძლებელია, ვინაიდან 2021 წლის 17 დეკემბერს შევიდა ცვლილება „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონში, სადაც მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტში გაიწერა, რომ სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას უზრუნველყოფს სააგენტო. საკუთრების უფლების აღიარების წესი განისაზღვრება მიწისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით. ვინაიდან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 დეკემბრის „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე №798 ბრძანებაში გარდაბნის მუნიციპალიტეტიც მოხვდა, ამიტომ კომისია მოკლებულია შესაძლებლობას საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი, ვინაიდან 2022 წლის 1 იანვრიდან კომისიას შეჩერებული აქვს უფლებამოსილება.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 25 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 11 მაისის განჩინებით გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული. მხარეებს განემარტათ, რომ საკასაციო საჩივარი არსებითად განხილული იქნებოდა მათი დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასა-

ციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) რ. გ-მა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი იმ საფუძველზე მითითებით, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ არის წარმოდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციის მიხედვით, არ დადასტურდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2020 წლის 8 ნოემბერს №437538 წერილით მიმართა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და წარუდგინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ამასთან, კომისიას ეცნობა, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ფიქსირდება ზედდება სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ №... განცხადებასთან. დაინტერესებული პირია თ. მ-ი, რომლის განცხადება გადაგზავნილია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიაში საკარმიდამო ან/და საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად გაცემული მინის ნაკვეთის დადასტურების მიზნით; ბ) საქმეში წარმოდგენილია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 5 თებერვლის სხდომის ოქმი, რომლის შესაბამისად საკუთრების უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთი (ს/კ №..., ფართობი 1038 კვ.მ) წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში რეგისტრირებული ნაკვეთის (ს/კ №...) მომიჯნავე ფართს, რომელიც გარდაბნის რაიონის ...ს ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედ-

ვით არის საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, კომისიამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მიწის ნაკვეთი ზედდება იყო №... განაცხადით მოთხოვნილ სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფ მიწის ნაკვეთთან და ამასთან, აღნიშნული ნაკვეთი არ წარმოადგენდა არც საკარმიდამო და არც საოჯახო მეურნეობისთვის გათვალისწინებულ ფართს; გ) გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 5 თებერვლის №01/10/2021 განკარგულებით რ. გ-ის უარი ეთქვა ...ს ადმინისტრაციული ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე 1038 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს. კ. №...) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. განკარგულებას საფუძვლად დაედო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტი, მე-5¹ მუხლის მე-7 და მე-9 პუნქტები, ასევე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონუმბოს ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტი, მე-10 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტები და მე-17 მუხლის პირველი პუნქტი; დ) უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით №..., მდებარე გარდაბანი, სოფელი ..., დაზუსტებული ფართობი 1133 კვ.მ, ნაკვეთის დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია რ. გ-ის სახელზე.

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

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელ-

მნიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

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

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე რ. გ-ი განცხადებით ითხოვდა მის საკუთრებაში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, როგორც მის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში - 5 ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტი-

თვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სადავო აქტის თანახმად, რ. გ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა მითითება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე და ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა – საძოვარი.

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო პალატამ, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტზე მითითებით განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შუამდგომლობით არ მიმართავდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, თუ უტყუარად დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი იყო საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან ამ კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარებოდა, ხოლო მიწის ნაკვეთის კატეგორიის განსაზღვრის შეუძლებლობის შემთხვევაში, კომისია თავად იღებდა გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის კატეგორიის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თუ სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან

დანგრეული) ან თუ მიწის ნაკვეთი დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა (შენობით ან მის გარეშე).

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად სააგენტო კომისიას შუამდგომლობით არ მიმართავს, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული/მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად.

„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 მე-12 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად (1) თუ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად; (2) სააგენტო კომისიას მიმართავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), ან თუ მიწის ნაკვეთი დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა (შენობით ან მის გარეშე).

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად სააგენტო არ მიმართავს შუამდგომლობით კომისიას, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული/მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკ-

ვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმები განსაზღვრავს სპორადული რეგისტრაციის დროს მიმდინარე საკითხის გადაწყვეტის წესს, როდესაც სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ასეთ შემთხვევაში კომისიის მიზანია დაადგინოს უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების გარემოებები და იმ შემთხვევაში, თუ არ დადასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები სახეზეა და სააგენტომ მაინც მიმართა კომისიას, ეს არ ნიშნავს, რომ ეს უკანასკნელი ვალდებულია დაადგინოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და არ გაითვალისწინოს, რომ კანონი კრძალავს მსგავსი კატეგორიის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებას. აღნიშნულს, ასევე მოწმობს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტი, რომლის თანახმად ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სააგენტოს უარი კომისიაში შუამდგომლობის გადაგზავნაზე დაინტერესებულ პირს არ უზღუდავს უფლებას, თავად მიმართოს კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. ანუ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სააგენტო არ მიმართავს შუამდგომლობით კომისიას, რადგან ადმინისტრაციული წარმოებისას დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი ან სააგენტოში დაცული/მოძიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად დადგინდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ეს არ ართმევს დაინტერესებულ პირს უფლებას თავად მიმართოს კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რა შემთხვევაშიც კომისია ვალდებული იქნება იმსჯელოს უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი რამდენად აკმაყოფილებს ზემოდასახელებული კანონის მოთხოვნებს. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომ რ. გ-ის განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ნიშნავს, რომ საქმეში შეკრებილი დოკუმენტური მასალებით არ დგინ-

დებოდა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის საძოვრის კატეგორიის ფაქტი.

რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილი გარდაბნის რაიონის ...ს ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმას, სადაც დატანილია საძოვრის კატეგორიისთვის დადგენილი კონკრეტული სიმაღლოები და რომელიც ასახავს მიწათსარგებლობის გეგმის შედგენის პერიოდისთვის არსებულ სიტუაციას, აღნიშნულ დოკუმენტზე თავად სასამართლო მიუთითებს, რომ ამ დოკუმენტზე მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ცალსახად მონიშნული არ არის. ამავდროულად საქმეში წარმოდგენილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 13 სექტემბრის №366173 წერილი, სადაც მარეგისტრირებული ორგანო განმარტავს, რომ საარქივო მასალების, კერძოდ, საკადასტრო კოდი №... – გარდაბნის რაიონის ...ს ს/მეურნეობის 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით წარმოდგენდა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, ხოლო მომიჯნავე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი სახნავი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს. გათვალისწინებით იმისა, რომ ფაქტობრივი მდგომარეობის მიხედვით სავსებით შესაძლებელია ერთმანეთის გვერდიგვერდ მდებარეობდეს სახნავი და საძოვარი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობები, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 1989 წლის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთს ვერ ექნებოდა მინიჭებული საკადასტრო კოდი (№...) გაურკვეველია რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მიიჩნია სააპელაციო სასამართლომ, რომ 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმაზე უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ცალსახად მონიშნული არ არის როგორც საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ასევე არ იზიარებს სააპელაციო პალატის განმარტებას, რომ რადგან სადავო მიწის ნაკვეთზე დათესილია ხორბალი და ნაკვეთი არც ფაქტობრივად არის გამოყენებული საძოვარი დანიშნულებით, ეს კიდევ ერთი მტკიცებულებაა სადავო მიწის ნაკვეთი მიჩნეული იქნეს სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთად. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ უდავო ფაქტობრივ გარემოებას, რომ როგორც მოსარჩელის, ასევე ამავე ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებით დაინტერესებული პირის – თ. მ-ის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობდა, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რაც ბუნებრივია არ გამორიცხავს, რომ საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამე-

ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაიკავოს პირმა და შემდეგ იგი დაამუშავოს, როგორც სახნავი კატეგორიის დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლო ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთები, მათ შორის, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, განეკუთვნება სახნავ კატეგორიას. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ ფაქტს, რომ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ და არც სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი არ არის ფაქტობრივი გარემოება უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ყველა მოსაზღვრესთან დაკავშირებით. ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მოსარჩელის მიწის ნაკვეთი ეს სადავო არ არის (მოსარჩელე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს, როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი), თუმცა საქმეში წარმოდგენილია შპს „...ის“ მიერ 2020 წლის 3 სექტემბრის მდგომარეობით შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის თანახმად სადავო 1038 კვ. მ მიწის ნაკვეთს ოთხივე მხრიდან სახნავი კატეგორიის მიწის ნაკვეთი არ ესაზღვრება, რასაც ასევე ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზი. საყურადღებოა, რომ ამ უკანასკნელი დოკუმენტის ვიზუალური შედარება 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმასთან, სადაც დატანილია საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განმსაზღვრელი ნიშნები იძლევა იმის ვარაუდის საფუძველს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი 1989 წლის მიწათსარგებლობის გეგმაზე ნამდვილად წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთს, თუმცა აღნიშნული მიზანშეწონილია დადგინდეს სათანადო კვლევის გზით, ანუ შესაბამისი სპეციალისტის მიერ ან ექსპერტიზის ჩატარების გზით (საჭიროების შემთხვევაში).

რაც შეეხება სააპელაციო პალატის განმარტებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ვალდებული იყო თავად მიეღო გადაწყვეტილება, მიწის ნაკვეთის კატეგორიის განსაზღვრის შესახებ, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ ამ წესის მე-11 და მე-12 მუხლების შესაბამისად წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრე-

ტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იღებს გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2021 წლის 5 თებერვლის №01/10/2021 განკარგულებით რ. გ-ის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიას, ანუ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჩაუთვლია, რომ არ არსებობს საკმარისი მტკიცებულებები №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი მიეჩნია საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო არ იდგა იმ ვალდებულების წინაშე, რომ ემოქმედა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

„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 მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტუ-

რეგული დოკუმენტი არის სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მინის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მინის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მინას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. ამავდროულად აუცილებელია, რომ მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებულმა პირმა დაადასტუროს, დასაბუთებული კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა და სარგებლობდა თუ არა მინის ნაკვეთით.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში თავად განმარტავს, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, საქმეში წარმოდგენილია გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 15 აპრილით დათარიღებული ადგილზე დათვალიერების ოქმი, სადაც მითითებულია, რომ სადავო მინის ნაკვეთი არის დამუშავებული, მასზე დათესილია ხორბალი ა. და ბ. მ-ების მიერ, რომლებიც ნაკვეთს ამუშავებენ უკვე 2 წელია. აღნიშნული დაადასტურა ასევე მერიის წარმომადგენელმა ს. ...ში. ა. და ბ. მ-ების მიერ მოხდა მინის ნაკვეთის ბუჩქნარისაგან გათავისუფლება და დახვნა, რის შემდეგაც მოსარჩელემაც განაცხადა პრეტენზია.

მართალია, ზემოაღნიშნული დოკუმენტი შედგენილია გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ, თუმცა იგი მნიშვნელოვანი მტკიცებულებაა ნაკვეთის ფლობის ფაქტთან დაკავშირებით და ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს, რომ მოსარჩელე კომისიაში განცხადების წარდგენის მომენტისათვის არ ფლობდა და არ სარგებლობდა უფლებაასაღიარებელი მინის ნაკვეთით. საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის განმარტებას, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სხვა პიროვნების დაინტერესება, ან მფლობელის ნების საწინააღმდეგოდ ნივთის თუნდაც დროებით დაპატრონება (დახვნა/

დათესვა), ვერ დააბრკოლებს საკუთრების უფლების აღიარებას იმ პირის სასარგებლოდ, რომელსაც აღნიშნული უფლების რეალიზებისთვის საკმარისი საფუძვლები გააჩნია, თუმცა იმ ფაქტის დადასტურება, რომ დაინტერესებულმა პირმა მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაკარგა ფაქტობრივი მფლობელობა მიწის ნაკვეთზე, ეს თავად ამ პირის მტკიცების ტვირთია, რაც მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ განუხორციელებია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთი, მართალია, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება, თუმცა აღნიშნული დანაწესი არ ათავისუფლებს მოსარჩელეს სარჩელის დასაბუთების, თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამდგენი ფაქტობრივი გარემოებების მითითებისა და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმდგენის ვალდებულებისაგან. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთი არის კომისიაში განცხადების წარდგენის მომენტისათვის სადავო მიწის ნაკვეთით ფლობის ფაქტის სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურება, ხოლო ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია საქმეზე სათანადო მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს მისი ნების საწინააღმდეგოდ დაეუფლნენ ა. და ბ. მ-იები. ის ფაქტი, რომ თ. მ-მა ვერ შეძლო ამავე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელება არანაირი ფორმით არ ადასტურებს, რომ თ. მ-ი უძრავ ნივთს დაუფლებული იყო რ. გ-ის ნების საწინააღმდეგოდ. ეს უკანასკნელი ფაქტობრივი გარემოება სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენით უნდა დაადასტუროს მოსარჩელემ და მხოლოდ აღნიშნულის შემდეგ იქნება შესაძლებელი სასამართლომ იმსჯელოს საკითხზე – რამდენად არის საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელი გარემოება ის ფაქტი, რომ რ. გ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში განცხადების წარდგენის დროისათვის განმცხადებელი მიწის ნაკვეთზე არ ახორციელებდა ფაქტობრივ მფლობელობას. რაც შეეხება სადავო მიწის ნაკვეთით მოსარჩელის მიერ სარგებლობის ფაქტის დასადასტურებლად საქმეში წარმოდგენილ მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებებს, აღნიშნული არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკმარის წინაპირობას. მოწმის ჩვენება საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დამადასტურებელი ერთ-ერთი მტკიცებულებაა, რომელიც სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში უნდა შეფასდეს. მოცე-

მულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი სხვა რაიმე დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო არა მხოლოდ უფლებამოსილია, მიიღოს მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულება, არამედ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის საფუძველზე, უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 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.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში როდესაც მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი უფლებაასაღიარებელი მინის ნაკვეთის ფაქტობრივად მფლობელობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს არის მოკლებული სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი რ. გ-ისთვის მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 05 თებერვლის №01/10/2021 განკარგულება და მოპასუხე კომისიას დაევადა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სადავო საკითხთან დაკავშირებით, ამ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ

სწორი სამართლებრივი შეფასება.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გარდაბნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთსა და მასზე
განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების
უფლების აღიარების საფუძვლიანობა**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმთო**

№ბს-543(კ-20)

29 სექტემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ახალი ადმინისტრაციულ-სა-
მართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 25 მარტს გ. გ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმარ-
თა თეთრინყაროს რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – თეთრინ-
ყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იური-
დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-
ლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-
არების კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულების („გ. გ-
ის (პ.ნ. ...) მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლე-
ბის აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“) ბათილად ცნობა და მოპა-
სუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის (თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში
მდებარე უძრავ ქონებაზე – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულე-
ბის მიწის ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თა-
ობაზე) გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 აგვის-
ტოს გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თეთრინყაროს რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 აგვის-
ტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. გ-მა, რო-
მელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გა-
დაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულება, გ. გ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ; თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოთხოვნილი მიწის (უფლებაასაღიარებელი) ნაკვეთი იყო 1980-იან წლებში მიზნობრივად სვანეთის რეგიონებიდან სტიქიური მოვლენების შედეგად დაზარალებული მოსახლეობის საცხოვრებელი უზრუნველყოფის მიზნით გამოყოფილი. მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლიც წარმოადგენდა შესაბამისი სახელმწიფო უწყებების მიერ აშენებულ შენობას ეკომიგრანტებისათვის. ამდენად, თეთრიწყაროს რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ ჯ. გ-ისათვის ნაკვეთი №14-ის გადაცემის შემდგომ, ეს მიწის ნაკვეთი არ აღრიცხულა მის საკუთრებაში, იგი რჩებოდა სახელმწიფო საკუთრებად და ამდენად, შესაძლებელი იყო თვითნებურად დაკავების მოტივით საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილებით, სოფელ ...ის მცხოვრები ჯ. შ.-ს ძე გ-ი ჩასახლებული იქნა სოფ. ...ში, სამოსახლო ნაკვეთი №14-ში, ოთხოთახიან სახლში. ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მითითებული ჯ. გ-ი იყო გ. გ-ის მამის – დ. გ-ის მამა. მიუხედავად აღნიშნული გადაწყვეტილებისა (... წ.) და ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციისა, რომ გ. გ-მა შესაძლოა მემკვიდრეობით მიიღო მამის დანატოვარი ქონება, ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს და შენობა-ნაგებობას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები სააპელაციო პალატის შეფასებით არ ადასტურებდა სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმას-

კომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ჯ. გ-ის მიერ სამოსახლო ნაკვეთისა და მასზე არსებული სახლის საკუთრებაში მიღებას/საკუთრებად აღრიცხვას, რაც ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა განუკარგავ/სახელმწიფო საკუთრებას და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე შესაძლებელს ხდიდა ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

საკითხზე – თუ რამდენად წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი სხვა პირის – იური გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის 15 ივლისის №17288/2002 მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათზე მითითებული იყო, რომ თეთრინყარო, სექტორი ...ი, სოფელი ..., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 0,251 ჰა. დაზუსტებული ფართობის მესაკუთრე იყო – ი. გ-ი, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული იყო მიწის განაწილების სია 196, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი – საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №176203 წერილით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ განმარტა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად, განხორციელდა სისტემური რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე, თეთრინყაროს რაიონი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით აღნიშნული უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც გულისხმობდა, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვა) რეგისტრირებული არ იყო. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იყო დაუდგენელი. წერილის თანახმად, სააგენტოში დაცული იყო სისტემური აღწერის შედეგად მიღებული უფლებადაურეგისტრირებელი, დაუზუსტებელი გრაფიკული საკადასტრო მონაცემები (ე.წ. ყვითელი ფენა), რომლის მიხედვითაც უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ვერ ხდებოდა. ასევე, ი. გ-ის სახელზე ირიცხებოდა ნაკვეთი, რომელიც წარმოადგენდა ე.წ. კუთხის მიწის ნაკვეთს, ხოლო გ. გ-ის მიერ კი მოთხოვნილი იყო სხვა ადგილმდებარეობის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. ამ-

დენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გ. გ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი (ანუ, თეთრიწყაროს რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ ჯ. გ-ისათვის გადაცემული ნაკვეთი №14) და ი. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, არ წარმოადგენდა ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთს. თავად ი. გ-ის პიროვნების იდენტიფიცირების თვალსაზრისით სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №01/156439 წერილის თანახმად, სააგენტოს მონაცემთა ელექტრონულ ბაზაში არ ფიქსირდებოდა გვარი „გ-ის“ რეგისტრაცია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე თუ რა მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ გ. გ-ის და სხვა პირებს, რომლებიც უარს განაცხადებენ წარმოადგინონ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია და საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვენ კომისიისგან და საბოლოო ჯამში მთელი სოფელი საკადასტრო ფენით დაიფარება, როგორ შეძლებს ი. გ-ი საკუთრების უფლების რეალიზებას. არ შეიძლება იმის უფულებეოფა, რომ გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი და მის დაზუსტებაზე ელექტრონული რეგისტრაციით არ შეიძლება მოხდეს ისეთი სახის ზემოქმედება, რაც შემდგომში შეზღუდავს სხვა პირის, როგორც მესაკუთრის უფლებას. საკუთრების უფლების აღიარების მიზანია სახელმწიფო საკუთრების მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება, რომლის დროსაც უნდა გამოირიცხოს სხვა ნებისმიერი პირის სამართლებრივი შემხებლობა უძრავ ქონებასთან, ანუ უკვე ათვისებული მიწის ნაკვეთის განკარგვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გაუგებარია რაში გამოიხატებოდა 13 წლის მოზარდის (მოსარჩელე, ქონების დაუფლების დროისთვის) მიერ უძრავი ქონების დაუფლება, რა სამუშაოები ჩატარდა მის მიერ უძრავი ქონების მოვლა-პატრონობისა და გაუმჯობესების მიზნით. მხოლოდ კომუნალური გადასახადის გადახდა, რაც ნებისმიერ ქმედუნარიან პირს შეუძლია, რატომ განიხილა სასამართლომ მიწის თვითნებურად დაკავებად. ამასთან, 2000 წელს საცხოვრებელი სახლი აშენებული იყო და მისი ეზო იზოლირებული იყო მეტალითა და მავთულბადით. მსგავსი ღობე დამახასიათებელია მთელი

სოფლისთვის, რაც ცხადყოფს, რომ ესეც სახელმწიფოს მიერ არის განხორციელებული. კანონმდებლობის მიზნებისთვის, არ არსებობს თვითნებურად დაკავებული შენობა. კანონი აწესრიგებს შემთხვევას – კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების, შემოღობვის, გაკულტურებისა და სხვა სახის გაუმჯობესებისა, რაც არის ზემოქმედების ის ფორმა, რაც საბოლოოდ მიწას აქცევს თვითნებურად დაკავებულად და იძლევა შესაძლებლობას მოხდეს მასზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 27 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა შედგა 2021 წლის 20 ოქტომბერს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივ-

რებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში სასამართლოს მიერ შესაფასებელ საკითხს უძრავ ქონებაზე – სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე (საცხოვრებელი სახლი), როგორც თვითნებურად დაკავებული ქონებაზე, გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლიანობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სახალხო დეპუტატების თეთრინყაროს რაისაბჭოს აღმასკომს, სახალხო დეპუტატთა მესტიის რაიონული საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის მიერ ეცნობა, რომ სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილებით, სოფელ ...ის მცხოვრებ გ-ი ჯ. შ.-ს ძე (ოჯახის შემადგენლობა – 3 (სამი) გადახაზულია და მიეთითა 4 (ოთხი) სულით), ნება დაერთო ჩამოსახლებაზე – სოფ. ...ში, სამოსახლო ნაკვეთი №14, ოთხოთახიან სახლში.

2002 წლის 15 ივლისის №17288/2002 მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში მითითებულია, რომ თეთრინყარო, სექტორი ...ი, სოფელი ..., სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, 0,251 ჰა. დაზუსტებული ფართობის, მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის განაწილების სია 196. სიტუაციური გეგმის თანახმად, უძრავი ქონების (ს/კ ...) მესაკუთრედ მითითებულია ი. გ-ი.

2018 წლის 09 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №... განცხადებით მიმართა გ. გ-იმა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე თეთრინყარო, სოფელი ..., 2418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №621165/17 წერილით, გ. გ-ის ეცნობა, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით №... განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსე-

ბული საარქივო მასალების მიხედვით (ყოფილი საზოგადოებრივი მეურნეობის მინათსარგებლობის გეგმები) აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის თაობაზე ინფორმაცია არ დგინდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, 2018 წლის 22 ნოემბერს №... წერილით მიმართა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და გადაუგზავნა დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე თეთრიწყარო, სოფელი ამასთან აცნობა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ განიხილებოდა როგორც საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მფლობელობის ფაქტი.

2019 წლის 29 იანვრის კომისიის სხდომის ოქმის თანახმად, მოწმეები ადასტურებდნენ ფაქტს, რომ გ. გ-ი 2000 წლიდან ფლობდა მათ მეზობლად უძრავ ქონებას; მითითებულია, რომ მოწმეები არ არიან მომიჯნავე უძრავი ქონების მესაკუთრეები. დადგენილია, რომ კომისიის სხდომაზე მიღებული იქნა შუალედური გადაწყვეტილება. საჭირო იყო მიმდებარედ რეგისტრირებული ქონებების უფლების დამდგენი დოკუმენტების მოძიება, ასევე სისტემური რეგისტრაციის სააღრიცხვო ბარათის გამოთხოვა საჯარო რეესტრიდან.

კომისიის 2019 წლის 1 მარტის სხდომაზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, გ. გ-ის უარი ეთქვა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე 2418 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე. ოქმის თანახმად, აღნიშნული უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწას და შესაბამისად არ ექვემდებარება მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

ოქმში ასევე მითითებულია, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არის 1980-იან წლებში მიზნობრივად სვანეთის რეგიონებიდან სტიქი. მოვლენების შედეგად დაზარალებული მოსახლეობის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის მიზნით გამოყოფილი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლიც, წარმოადგენს შესაბამისი სახელმწიფო უწყებების მიერ აშენებულ შენობას ეკომიგრანტებისათ-

ვის. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის კაპიტალური, შემოღობილია და იზოლირებულია. არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, თუმცა ექცევა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის ყვითელ ხაზებში (მესაკუთრე ი. გ-ი; ს/კ ...). ასევე გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი.

კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულებით, გ. გ-ის უარი ეთქვა თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 მარტის №... გადანაცვლებით, გ. გ-ის უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე, მდებარე თეთრინყაროს რაიონი, სოფ. ..., ვინაიდან, დაინტერესებული პირის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №176203 წერილით, თ. ს-ს 2019 წლის 21 მაისის №228166/17 განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვდა ინფორმაციას უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №...) ადგილმდებარეობის შესახებ, ეცნობა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად, განხორციელდა სისტემური რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე თეთრინყაროს რაიონი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით განმცხადებელს ასევე ეცნობა, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც გულისხმობდა, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ...თოპი, კონფიგურაცია და სხვ) რეგისტრირებული არ იყო. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იყო დაუდგენელი. ასევე, სააგენტოში დაცული იყო სისტემური აღწერის შედეგად მიღებული უფლებადაურეგისტრირებელი დაუზუსტებელი გრაფიკული საკადასტრო მონაცემები (ე.წ. ყვითელი ფენა), რომლის მიხედვითაც

უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ვერ ხდებოდა.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს, რომ ფიზიკური პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებსა და ძირითად წესებს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია).

მიუთითებული კანონის განმარტებით ბარათში აღნიშნულია, რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე უფლების რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან და არსებული ვითარება განაპირობებდა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან ამ მიწის ნაკვეთებისა და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამორიცხავდა მათი საგადასახადო დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. აღნიშნული ღონისძიების საშუალებით სახელმწიფო მიზნად ისახავდა მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, ასევე, მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების ორ განსხვავებულ რეჟიმს – მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწასა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ცნებას განსაზღვრავდა ამავე კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; ხოლო, ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქ-

მედებამდე 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 ...თობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ...თობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენდა სამართლებრივ გარანტიებს და ქმნიდა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებსა და წინაპირობებს იმ პირობათვის, რომლებიც მართლზომიერი მფლობელობის ან თვითნებურად დაკავების საფუძველზე, მითითებული კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობენ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ ნაგებობას. მოცემულ ორ შემთხვევას შორის არსებით განსხვავებას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მართლზომიერი მფლობელობა ხორციელდება შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობით, ხოლო თვითნებურად დაკავება ასეთი საფუძვლის გარეშე, მხოლოდ უძრავი ქონების ფაქტობრივად დაუფლების შედეგად. სწორედ ეს სხვაობა განაპირობებს განსხვავებულ საკანონმდებლო რეგულირებას ამ ორი შემთხვევის მიმართ.

კანონის სწორი განმარტებისა და მოცემული დავის სწორად განწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს მითითებული ორი შემთხვევის – მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწისა და თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების გამიჯვნას. აღსანიშნავია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი განასხვავებს ამ ორ შემთხვევაში, როგორც საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და საფუძვლებს (მუხლები 2-„ა“, „გ“; 5, 5¹) ასევე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს (მუხლი 3.1).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცალსახად არის ასახული კანონმდებლის განსხვავებული მიდგომა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწასა და თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევებს შორის. კანონი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევისთვის გაცილებით უფრო მყარ გარანტიებს ქმნის ვიდრე თვითნებურად დაკავებული მიწის შემთხვევაში. აღნიშნული გამოიხატება იმ გამონაკლისებში, რომელიც ითვალისწინებს იმ ტიპის მიწების ჩამონათვალს, რომელზეც არ დაიშვება საკუთრების უფლების აღიარება (მუხლი 3.2. „ა“-„ო“), ასევე ადმინისტრირების ორგანოსათვის მინიჭებული ფართო დისკრეციაში, რომლის მიხედვითაც, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა (მუხლი 51.2). კანონი ასევე განასხვავებს დაინტერესებული ფიზიკური პირის მიერ გადასახდელი თანხის ოდენობას – მართლზომიერად ფლობის შემთხვევებში – უსასყიდლოდ (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებობა დგინდება ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით) (მუხლი 6.1), თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში კი ფიზიკური პირისათვის საფასური შეადგენს – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგ ოდენობას, მაგრამ თუ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგი ოდენობა მეტია მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე მოქმედ ნორმატიულ ფასზე, მაშინ თვითნებურად

დაკავებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მიწაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს (მუხლი 6.3.3).

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მუხლი 41.1), რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოიპოვებს უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, სამართლებრივ საფუძველს, რაც ქმნის უძრავ ქონებაზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წინაპირობებს. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე კი უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი საგამონაკლისო შემთხვევებისა (მუხლი 4.1), რომელიც მისთვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში ადგენს ფაქტობრივ გარემოებებს – დაინტერესებული პირის მიერ საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ფლობის შესახებ და შემდგომ, მისი დისკრეციის ფარგლებში წყვეტს უფლების აღიარების საკითხს. კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით. მითითებული წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, კომისია შედგება მუნიციპალიტეტის გამგეობის/მერიის თანამდებობის პირებისგან/მოხელეებისგან. კომისიის წევრად შეიძლება დაინიშნონ, აგრეთვე, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრები (მათი თანხმობით), რომელთა რაოდენობა არ უნდა იყოს კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. კომისიის წევრად შეიძლება დაინიშნოს, აგრეთვე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, ამავე სააგენტოს თანხმობით.

ამდენად, ცალსახაა, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არსებითად განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმს ქმნის ორი შემთხვევის – მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა-სა და თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების

ალიარების შემთხვევებისთვის, რაც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების პირობებში, უფრო მტკიცე საკანონმდებლო გარანტიების განსაზღვრასა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ნაკლები დისკრეციის მინიჭებაში გამოიხატება. განსხვავებულია, როგორც საკუთრების უფლების ალიარების საფუძვლები, ასევე ალიარების წესი, პროცედურები, ადმინისტრირების ორგანო და მისი საქმიანობისა და კონტროლის ფორმები. შესაბამისად, არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ საკუთრების ალიარების პროცესში გამიჯნული იყოს კომპეტენციის საკითხი, თუ რომელი ადმინისტრაციული ორგანოს ქვემდებარეა კონკრეტულ ქონებაზე საკუთრების უფლების ალიარების/რეგისტრაციის საკითხი, რადგან ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში აღნიშნული საკითხის არასწორად გადაწყვეტამ შესაძლოა გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის არარად ალიარების საფუძვლები შექმნას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი ფუნდამენტური პრინციპი – მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე, ბოჭავს ადმინისტრაციულ ორგანოებს – მიიღონ კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილებები, მათ შორის, კომპეტენციის აღრევით, სხვა მმართველობითი ორგანოს უფლებამოსილების სფეროში შემავალ საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება საფრთხეს წარმოადგენს საჯარო წესრიგისათვის და სამართლებრივი სახელმწიფოს სტაბილური მმართველობის განხორციელებისათვის. ვინაიდან არც ერთი საზოგადოება დაზღვეული არ არის ამგვარ გადაწყვეტილებათა მიღების ჰიპოთეზისაგან, კანონმდებელმა მმართველობით ორგანოებში, ქაოსის თავიდან ასაცილებლად, ასეთი აქტებისათვის ნულოვანი სამართლებრივი შედეგი განსაზღვრა. ამავდროულად ეს იცავს მოქალაქეებს, რადგან მათ გააჩნიათ კანონიერი მოლოდინი ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ სწორედ კანონიერების პრინციპის საფუძველზე მმართველობის განხორციელებისა... ადმინისტრაციული ორგანოს და მისი თანამდებობის პირების უფლებამოსილება წარმოადგენს მათი გარკვეული ფუნქციის სფეროს, სტატუსის და ფარგლების კანონისმიერ ჩარჩოს, რომელშიც მას შესწევს საკითხების გადაწყვეტა-გადაწყვეტილებათა მიღება, მოქმედებათა განხორციელება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შემოწმებისას პირველ რიგში უნდა გაირკვეს ადმინისტრაციული ორგანოს იურისდიქციის საკითხი/უნებრივი ქვემდებარეობა/. უწყებრივი ქვემდებარეობის გარკვევა დაკავშირებულია ერთი მხრივ, სახელმწიფო ხელისუფლების შტოებისა და მეორე მხრივ, ხელისუფლების დონეებს/სახელმწიფო ხე-

ლისუფლება, ა/რ ხელისუფლება, რეგიონალური ხელისუფლება, თვითმმართველობა/შორის გადანაწილებული ძალაუფლებისა და მოქმედების არეალის გამორკვევა-გაანალიზებასთან (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 აპრილის №ბს-651-626(კ-13) გადაწყვეტილება).

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე უდავოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველად მიუთითებს კონკრეტულ სამართლებრივ დოკუმენტზე, რომლის შესაბამისადაც, მისი ბაბუა – სახელმწიფოს მიერ განსაზრვული მიზნობრიობით, მართლზომიერად ფლობდა შესაბამის ქონებას. კერძოდ, საქმეზე დადგენილია, რომ სახალხო დეპუტატების თეთრინყაროს რაისაბჭოს აღმასკომს, სახალხო დეპუტატთა მესტიის რაიონული საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის მიერ ეცნობა, რომ სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილებით, სოფელ ...ის მცხოვრებ გ-ი ჯ. შ.-ს ძე (ოჯახის შემადგენლობა 3 (სამი) გადახაზულია და მიეთითა 4 (ოთხი) სულით), ნება დაერთო ჩამოსახლებული ყოფილიყო სოფ. ...ში, სამოსახლო ნაკვეთი №14, ოთხოთახიან სახლში.

საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, 2018 წლის 22 ნოემბერს №... ნერილით მიმართა თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და გადაუგზავნა დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე თეთრინყარო, სოფელი ამასთან განმცხადებელს აცნობა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ განიხილებოდა როგორც საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მფლობელობის ფაქტი.

მოცემული დავის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, შეაფასოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი, რადგან აღნიშნული სცდება მოცემული სარჩელის ფარგლებს, თუმცა საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს განსახილველ საქმეში მოპასუხის (კასატორის), პოზიციას, რომ გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი წარმოადგენს არა თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომპეტენციას, არამედ იმ ორგანოს ქვემდებარე საკითხს, რომელსაც კანონმდებლო-

ბით მინიჭებული აქვს, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომპეტენცია – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია.

შესაბამისად, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია – თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულების („გ. გ-ის (პ.ნ. ...) მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“) ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე) გამოცემის დავალება, რადგან მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო არ წარმოადგენს აღნიშნული საკითხის განხილვასა და გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილ ორგანოს.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სხვა სადავო გარემოებების – მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე ი. გ-ის საკუთრების უფლების არსებობისა თუ უშუალოდ გ. გ-ის მიერ (როგორც ჯ. გ-ის მემკვიდრის მიერ) მიწის ნაკვეთის მფლობელობის განხორციელების შესაძლებლობა/შეუძლებლობის საკითხის შეფასება, სცდება მიმდინარე დავის ფარგლებს, რადგან ეს გარემოებები გამოკვლეული უნდა იქნეს მოსარჩელის მიერ კომპეტენტური ორგანოსათვის მიმართვის შემთხვევაში, ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. თეთრინყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სა-

მართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. გ. გ-ის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№-22(კ-22)

26 ოქტომბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

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

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 7 ოქტომბერს თ. ხ-მა სარჩელით მიმართა ხაშურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ. სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, თ. ხ-მა მოითხოვა ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 16 სექტემბრის №253 განკარგულების ბათილად ცნობა, თ. ხ-ისათვის საკუთრების უფლების აღი-

არებაზე უარის თქმის ნაწილში (განკარგულების 1.33 პუნქტი). მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მდებარე 2820 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (მასზე განთავსებული სახლით) თ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელის განმარტებით, 90-იანი წლებიდან, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში ფლობს მიწის ნაკვეთს, რომელზეც 2000 წელს ააშენა საცხოვრებელი სახლი. 2019 წლის 3 აპრილს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ვინაიდან თ. ხ-ს არ გააჩნდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. 2019 წლის 16 სექტემბრის №253 განკარგულებით კომისიამ არ დააკმაყოფილა მოთხოვნა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძველზე, რომ შესაბამისი მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (ს/კ ...). მოსარჩელე მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ კომისიისათვის გადაგზავნილი სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს, ნაწილი – მდინარით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიას. ამასთან, ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრებისა და სოფელ ...აში მცხოვრები პირების მონაწილეობით შედგენილი აქტის მიხედვით, ადგილზე გასვლით შესწავლისას დადგინდა, რომ 2000 წლიდან თ. ხ-ი სოფელ ...აში თვითნებურად ფლობს 2820 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთს და ამ ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობებს. ეს გარემოება უტყუარად ადასტურებს თ. ხ-ის მიერ მითითებული ფართის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტს.

ზედდებასთან დაკავშირებით, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) იჯარით იყო გაცემული, როგორც საძოვარი. ამონაწერში მითითებულია მისამართი: „...ა“. ქარელის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გაცემული ინფორმაციით დგინდება, რომ „...ა“ არ მდებარეობს სოფელი ...ას

ტერიტორიაზე. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი, რომელზეც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, შემსებლობაში არ არის მიწის ფართთან, რომელიც გარკვეულ დროს გაცემული იყო იჯარით, საძოვარის სახით. მოსარჩელის განმარტებით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის, 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმით, უტყუარად დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი, რომელსაც თვითნებურად ფლობს, არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ნაკვეთი. ამდენად, მიწის კატეგორია, მასთან მიმართებაში არ წარმოადგენს დაბრკოლებას. ამასთანავე, სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდება, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ წარმოადგენს.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთი სოფელში მდებარეობს და უშუალოდ სოფლის ტერიტორია საძოვრის სტატუსით იჯარით ვერ იქნებოდა გაცემული. აღნიშნული კიდევ ერთხელ ადასტურებს, რომ ფაქტობრივად ადრე იჯარით გაცემულ მიწას შეხება არა აქვს თ. ხ-ის მიწის ნაკვეთთან.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თ. ხ-ის სარჩელი; ბათილად იქნა ცნობილი ქარელის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 16 სექტემბრის №253 განკარგულება, თ. ხ-ისათვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში; ქარელის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მდებარე უძრავ ქონებაზე (2820 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული სახლით) თ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ამავე გადაწყვეტილებით, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მდებარე 2 820 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის ნაწილში (ს/კ ...) ძალაში დარჩა ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის №3-105-2019 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ქარელის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას აეკრძალა სხვა პირის საკუთრებად აღიარება სადავო 4 583 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. დანარჩენ ნაწილში გაუქმდა გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღო-

ნისძიება.

ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი; ძალაში დარჩა ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიზნებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით 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. ამავე კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (განსახილველ შემთხვევაში, ქარელის მუნიციპალიტეტში – ქარელის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ზემოაღნიშნული კანონის განმარტებით ბარათზე, რომელშიც აღნიშნულია, რომ კანონპროექტის მიღების მიზანია, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერი

მფლობელობა, სარგებლობა და თვითნებურად დაკავება, რაც, ერთი მხრივ, აფერხებს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარებას და სახელმწიფო მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმის ხელშეშლელ ფაქტორად გვევლინება. მეორე მხრივ, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწით მრავალწლიანი სარგებლობისა, აღნიშნულ მიწებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეგისტრაცია დაკავშირებულია მთელ რიგ სირთულეებთან, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საერთოდ შეუძლებელია. არსებული ვითარება განაპირობებს სახელმწიფოს საბიუჯეტო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან აღნიშნული მიწების და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეგისტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამოორიცხავს ამ მიწების მიწის გადასახადით დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. განმარტებით ბარათში მითითებული კანონის მიღების მიზანი ასახულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პირველივე მუხლში, კერძოდ, ასეთ მიზნად მითითებულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, როგორც კანონპროექტში, ისე დღეს მოქმედი კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ერთ-ერთ წინაპირობად მითითებულია, რომ კანონის ამოქმედებამდე, ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დაწინიშულების მიწის ნაკვეთი, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან ათვისების სახელმწიფოს არ უნდა ჰქონდეს განკარგული. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე და საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილებით დამდგარი შედეგი და უსაფუძვლოდ ჩათვალა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელისათვის უარის თქმის მიზეზად მითითებული არგუმენტი – მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტზე და ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს მინის ნაკვეთით ან პირს თვითნებურად დაკავებული აქვს მინის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ კომისიაში უნდა წარადგინოს უტყუარი მტკიცებულებები, რომლებითაც გამოირიცხება შესაბამისი მინის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ მართლზომიერად ან თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ამასთანავე, დაინტერესებული პირის მიერ კანონისა და მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტაციის წარდგენა კომისიაში, ერთმნიშვნელოვნად არ გამოირიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე საყურადღებოდ მიიჩნია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლი, რომლის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმაც ადასტურებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სწორედ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა სოფელ ...აში მცხოვრები დ. ს-ისა და გ. გ-ის ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებებზე, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ თ. ხ-ის მიერ ქარელის რაიონის სოფელ ...აში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობას 2000 წლიდან, ასევე ამ ნაკვეთზე მის მიერვე 2000 წელს აშენებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის ფლობას. სასამართლომ ასევე საყურადღებოდ მიიჩნია სარჩელზე თანდართული აქტი, სადაც მითითებულია, რომ ქარელის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებული მიწის აღიარების კომისიის წევრებმა – ნ. დ-მა, ჯ. შ-ემ და ი. გ-ემ, ასევე ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მცხოვრებმა დ. ს-მა და გ. გ-მა ადგილზე გასვლით შეისწავლეს და დაადგინეს, რომ ქარელის რაიონის სოფელ ...აში მცხოვრები თ. ხ-ი 2000 წლიდან თვითნებურად ფლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 2 820 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ასევე მიწის ნაკვეთზე მის მიერ 2000 წელს აშენებულ 72.72 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობას. სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია ის გარემოებაც, რომ მოპასუხე

ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ გაუხდია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის, ასევე მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის თ. ხ-ის მიერ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგის გაზიარებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე თ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი (იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება).

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მეორე საფუძველად მითითებული ის არგუმენტი, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არის საძოვარი და არა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო ნაკვეთი, ამასთანავე, სადავო ფართი 2005-2015 წლებში სახელმწიფოს იჯარით ჰქონდა გაცემული. პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე წარმოდგენილ 2015 წლის 3 ივნისის ამონაწერზე საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იჯარით იყო გაცემული ლ. დ-ის სასარგებლოდ და ნაკვეთის დანიშნულებაში მითითებულია სიტყვა – „საძოვარი“.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია – საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელისათვის უარის თქმის დროს – 2019 წლის 16 სექტემბრის მდგომარეობით, რა კატეგორია ჰქონდა მინიჭებული №... მიწის ნაკვეთს და როდის მიენიჭა საძოვრის კატეგორია. მოთხოვნის პასუხად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 30 სექტემბრის წერილით სასამართლოს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული პროგრამის მონაცემებით, №... უძრავი ნივთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) 2019 წლის 16 სექტემბერს რეგისტრირებული იყო როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი მიწის ნაკვეთი. უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 25 ნოემბერს, N... სარეგისტრაციო განაცხადით (საკადასტრო კოდით ...), როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი მიწის ნაკვეთი. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული პროგრამის მონაცემებით, ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდით ...), პირველადი რეგისტრაციიდან მიმდინარე პერიოდამდე, რეგისტრირებულია როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო პალატას ასევე ეცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების,

კერძოდ, ქარელის რაიონის სოფელ ...ის სოფლის მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის, ნაწილი – საკარმიდამოს (სახნავი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, ნაწილი – მდინარით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, ხოლო ნაწილის დანიშნულება და კატეგორია არ დგინდება (ყოფილი ტყე). წერილში მითითებულია, რომ ინფორმაცია ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებულ, საარქივო მასალებში დაცულ ბოლო მონაცემს. დღეს არსებული მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია სააგენტოში არ არის და უნდა დადგინდეს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ. წერილის თანახმად, დღევანდელი მდგომარეობის შესაბამისად, დანიშნულებისა და კატეგორიის დადგენა სცილდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას. გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქმეზე წარმოდგენილ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 დეკემბრის №... წერილზე, რომლითაც, თ. ხ-ს, მის მიერვე წარდგენილი საკადასტრო აზომეით ნახაზის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, ქარელის რაიონის სოფელი ...ის მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, ქარელის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...აში მდებარე 2 820 კვ.მ ფართი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს. აქვე, პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე წარმოდგენილ ქარელის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 15 აპრილის №05/1877 წერილზე, სადაც მითითებულია, რომ ქარელის მუნიციპალიტეტში არსებული „...ა“ არ მდებარეობს სოფელი ...ის ტერიტორიაზე.

სადავო საკითხზე მსჯელობის ფარგლებში, სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა საქმეზე მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2021 წლის პირველი ნოემბრის №007612921 დასკვნაზე, რომლის თანახმად, 2005 წლის 15 სექტემბრის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართულ მიწათსარგებლობის გეგმაზე არსებული, იჯარით გამოყოფილი 60 ჰა სათიბი – საძოვარი მიწის ნაკვეთის ტერიტორია სრულად განსხვავდება ქარელის რაიონში, ...აზე მდებარე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საძოვარი) 150000 კვ.მ მიწის ნაკვე-

თის (15 ჰა) ტერიტორიისაგან. კერძოდ, იჯარით გამოყოფილი 60 ჰა სათიბი – საძოვარი მიწის ნაკვეთი, გეგმაზე არსებული ტოპოგრაფიული მონაცემების მიხედვით, უნდა მდებარეობდეს სხვა ტერიტორიაზე/ადგილზე და არა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე/ადგილზე. ამასთან მიწათსარგებლობის გეგმაზე არსებული, იჯარით გამოყოფილი 60 ჰა მიწის ნაკვეთის (15 ჰა) კონფიგურაცია განსხვავდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისაგან. აღნიშნულ მონაცემებზე დაყრდნობით, დასკვნაში მითითებულია, რომ იჯარით გამოყოფილ 60 ჰა სათიბ-საძოვარ მიწის ნაკვეთს არ უნდა ჰქონდეს შემხებლობა №... საკადასტრო კოდით აღრიცხულ 4583 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან, რომლის ადგილმდებარეობაც განსაზღვრულია საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 4 აპრილს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე. აღნიშნული ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ზედდებაში მოდის №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, კერძოდ, ზედდება ხდება №... მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა პოზიციების ურთიერთშეჯერების შედეგად, ჩათვალა, რომ სახელმწიფოს მიერ სადავო ტერიტორიის იჯარით (საძოვრის სტატუსით) გაცემის ფაქტი არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს, კონკრეტულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში საძოვრის სტატუსის განსაზღვრისათვის, მით უფრო, იმ პირობებში, როდესაც თ. ხ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ფართსა და გარკვეულ პერიოდში სახელმწიფოს მიერ იჯარით გაცემულ ფართს შორის კავშირი სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას ვერ დადასტურდა. უფრო მეტიც, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 30 სექტემბრის წერილიდან და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2021 წლის პირველი ნოემბრის №007612921 დასკვნიდან გამომდინარე, ...ა არ მდებარეობს სოფელი ...ას ტერიტორიაზე. ის გარემოება, რომ იჯარით გაცემული ფართის ადგილმდებარეობა არის ..., უდავოა. ალტერნატიული ექსპერტიზა სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, არ ჩატარებულა, შესაბამისად, პალატა დაეყრდნო საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, მათ შორის, ზემოაღნიშნულ ექსპერტიზის დასკვნას.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილებაში განვითარებულ

მსჯელობაზე („სადავო არ გამხდარა, რომ სოფელი ...ას ტერიტორია ქარელის რაიონის სოფელი ...ის საბჭოთა მეურნეობის შემადგენლობაში შედიოდა. საჯარო რეესტრის მიერ, თ. ხ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შედგენილ სამსახურებრივ ბარათში კი, აღნიშნულია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული ბოლო მონაცემის მიხედვით, ...ის საბჭოთა მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს წარმოადგენდა. გარდა ამისა, წარმოდგენილი ორთოფოტოთიკ დასტურდება, რომ თ. ხ-ის მიერ, მითითებულ და სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებულ (საკადასტრო კოდი ...) მიწის ნაკვეთებზე არის საცხოვრებელი სახლები და მათი ნანგრევები, რაც სამსახურებრივ ბარათში აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს“).

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც უშუალოდ კომისიის წევრები და სოფელი ...ას მცხოვრები პირები ადასტურებენ თ. ხ-ის მიერ სადავო მიწის ფართისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების 2000 წლიდან ფლობა-სარგებლობის ფაქტს, ასევე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ იჯარით გაცემული ფართის ადგილმდებარეობად მითითებულია ...ა, რომელიც სოფელ ...აში არ მდებარეობს და თვითნებურად დაკავებული ფართი არის არა საძოვარი, არამედ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლის მხოლოდ ის განმარტება, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საძოვარს და კონკრეტულ დროს იჯარის არსებობა გამოიწვევს იმავე ფართის მოსარჩელის მიერ ფლობის ფაქტს, ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე იმსჯელა ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 7 სექტემბრის გადაწყვეტილების იმ ნაწილზე, რომლითაც ამავე სასამართლოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის №3-105-2019 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გაუქმდა ნაწილობრივ. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საჩივარი, გაუქმდა ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს აეკრძალა 4 583 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) გასხვისება, უფლებრივად დატვირთვა ან იჯარით გაცემა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დაკმაყოფილდა დაზუსტებული სა-

სარჩელო მოთხოვნა, 2 820 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, ხაშურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 8 ოქტომბრის №3-105-2019 განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება მართებულად დარჩა ძალაში 2 820 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში. ასევე მართებულია საქმის განმხილველი სასამართლოს მსჯელობა, დანარჩენ ნაწილში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების თაობაზე.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლზე და საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ 2021 წლის 11 ოქტომბერს სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ უფლებამოსილ პირსა და თ. ხ-ს შორის დაიდო საექსპერტო მომსახურების შესახებ კონტრაქტი №..., რომლითაც განისაზღვრა წინასწარ ავანსის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდის ვალდებულება. ამასთანავე, საქმეზე წარმოდგენილია შესაბამისი თანხის – 100 (ასი) ლარისა და 1 (ერთი) ლარის (საკომისიო) გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. საქმეზე წარმოდგენილი 2021 წლის პირველი ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტით დადგენილია, რომ №... ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საექსპერტო (დაჩქარებული) მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე შეადგენს (300x2) 600 ლარს. ამასთან, საქმეში არსებული ქვითრით დასტურდება 500 (ხუთასი) ლარის და 1 (ერთი) ლარის (საკომისიო) გადახდის ფაქტი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თ. ხ-ის სასარგებლოდ თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ სასამართლო ხარჯის სახით განეული ესპერტიზის ჩატარების ხარჯის ანაზღაურება, 602 (ექვსას ორი) ლარის ოდენობით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 3 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. კასატორმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც თ. ხ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

კასატორი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“, „ბ“, „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დაშვების წინაპირობები (საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს

სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადანაცვეტილება არ მიუღია; სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

კასატორის განმარტებით, ქარელის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 16 სექტემბრის №253 სადავო განკარგულებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ თ. ხ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ფართობი ზედდება იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (ს/კ ...) და არ შეესაბამებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით და სხვა დოკუმენტებით ირკვეოდა, რომ დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა არც მომიჯნავეს და არც მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებული იყო საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული).

კასატორის მოსაზრებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში ასახული სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა წარმოადგენს საქმეში არსებული გარემოებებისა და მტკიცებულებების არასწორი შეფასებისა და ინტერპრეტაციის შედეგს. დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ზედდებაში იყო სახელმწიფოს საკუთრებად №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ხოლო საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების თანახმად, სახელმწიფოს საკუთრებად №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კატეგორია მთლიანად საძოვარია. ამდენად, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიც საძოვრის კატეგორიაა, ვინაიდან იგი საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული საძოვრის მიწის ნაკვეთის იდენტურია. საქმეზე წარმოდგენილი იყო საკმარისი და სარწმუნო მტკიცებულება, იმასთან დაკავშირებით, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საძოვარია და ამ გარემოებაში ეჭვის შეტანის საფუძველი სასამართლოს არ უნდა ჰქონოდა. სასამართლომ დაარღვია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედი უტყუარობის, სისრულისა და სიზუსტის პრეზუმფცია, რომელიც არა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული სუბიექტების გადამონმებასა და სისწო-

რეში მდგომარეობს, არამედ მოქმედებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული და დაცული ნებისმიერი მონაცემის მიმართ, მათ შორის – მიწის ნაკვეთის კატეგორიის, დანიშნულების, ადგილმდებარეობის, კოორდინატების და სხვა მონაცემების მიმართ. სასამართლომ უგულვებელყო სადავო მიწის ნაკვეთის საძოვრის კატეგორიად არსებობის პრეზუმფცია, რაც დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით. საქმეში არ არსებობდა საწინააღმდეგოს დამადასტურებელი არავითარი მტკიცებულება.

სადავო მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის ფაქტთან დაკავშირებით, კასატორი მიუთითებს შემდეგს: მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებად №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც 2005 წლიდან 2018 წლამდე, მთლიანად (150 000 კვ.მ) იჯარით ჰქონდა გადაცემული ლ. დ-ეს (იჯარის ჩანაწერის გაუქმება განხორციელდა 2018 წელს). აღნიშნული დგინდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითება, რომ არ დგინდება სადავო მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის ფაქტი, ასევე მისი იდენტიურობა ასალიარებელ მიწის ნაკვეთთან, არარელევანტური და არაგონივრულია. საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით დგინდება, რომ ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია და მამასადამე, იდენტიურია სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთთან, რომელიც ამავდროულად გაცემული იყო იჯარით. აღნიშნული გამორიცხავდა მიწის ნაკვეთზე თ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას. ამდენად, სადავო მიწის ნაკვეთზე თ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას გამორიცხავს არა სასამართლოს მიერ არასწორად ინტერპრეტირებული ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან არის ზედდებაში, არამედ ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ იმ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც საძოვარია და ამავდროულად, სახელმწიფო მას განკარგავდა იჯარის ფორმით. მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება, რომ „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 მონაპოვის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების შესაბამისად, თ. ხ-ს გააჩნია თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძ-

ველი.

კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იური-
დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართვე-
ლოს კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-3
მუხლის მეორე პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტზე და „მიწის მიზნობრივი
დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნუ-
ლების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონზე,
რომლის თანახმად, საძოვარი არის ბალახოვანი მცენარით ან/და
ბუჩქოვანი მცენარით (ბუნებრივი ან გაკულტურებული) დაფარუ-
ლი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც
გამოიყენება ცხოველის საძოვებლად (გამოსაკვებად), მასზე არ-
სებული სამეურნეო ნაგებობით ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მის
გარეშე, ან მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მისი ნიადაგურ-კლიმატური
პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალის-
წინებით, შეიძლება ამ მიზნით იქნეს გამოყენებული (მე-3 მუხლის
„ბ“ ქვეპუნქტი). კასატორი მიუთითებს, რომ აღნიშნული კანონის
მე-8 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, საძოვრის კატეგორიის
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის კატე-
გორიის ცვლილება დასაშვებია სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავ-
ალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) ან საკარმიდამოს კატეგო-
რიის მინიჭებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სასოფ-
ლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლი-
ლების გარეშე, მისი უფრო მაღალი ინტენსივობის კატეგორიისათ-
ვის გათვალისწინებული დანიშნულებით სისტემატურად გამოყე-
ნება დაუშვებელია. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილების შესახებ გადაწყვეტილებას
იღებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, მისთვის წარდგე-
ნილი დოკუმენტაციისა და მასთან დაცული ინფორმაციის (მონა-
ცემების) საფუძველზე. ამასთანავე, თუ სააგენტოში დაცული ინ-
ფორმაციით ან/და მიწის ნაკვეთზე გაცემული უფლების დამადას-
ტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, რეგისტრაცია წარმო-
ებს დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული კატეგორიის შე-
საბამისად. მოცემულ შემთხვევაში, დადასტურებულია, რომ სა-
დავო მიწის ნაკვეთი საძოვარია, ვინაიდან იგი ზედდებაშია საძოვ-
რის კატეგორიად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. ეს კატეგო-
რია სათანადო წესით არ არის შეცვლილი. ამავდროულად, კასატო-
რი აღნიშნავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს
კანონით დადგენილი წესით (მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ.ა“
ქვეპუნქტი), საძოვარი არ ექვემდებარება პრივატიზებას. მითი-

თებული საკანონმდებლო ნორმის არსებობა უკავშირდება საძოვრის კატეგორიის მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში მაღალ საზოგადოებრივ და სახელმწიფოებრივ ინტერესს. საძოვარზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების შენარჩუნებას სტრატეგიული მნიშვნელობა გააჩნია ქვეყანაში სოფლის მეურნეობის განვითარების თვალსაზრისით. ამასთანავე, საძოვარი წარმოადგენს შეზღუდულ რესურსს და სახელმწიფოს განსაკუთრებული ვალდებულებაა მისი რაციონალური გამოყენების უზრუნველყოფა.

თ. ხ-ის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ნაგებობის აღმართვის ფაქტთან დაკავშირებით, კასატორი მიუთითებს, რომ ადგილზე დათვალიერებით ვერ დადგინდება მოსარჩელის მიერ კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთის დაკავებისა და შენობის აღმართვის ფაქტი. კომისია ადგილზე დათვალიერებით ადგენს და ამოწმებს არსებულ, მიმდინარე მდგომარეობას. შესაბამისად, კომისიას ვერ ექნება ინფორმაცია, თუ როდის შეუდგა მოსარჩელე მიწის ნაკვეთის ფლობას, ან მან აღმართა თუ არა ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). მხოლოდ მოწმეთა ჩვენება ვერ გახდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. არამართებულია სასამართლოს დასკვნა, რომ ზედდების გარდა, მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია სხვა რაიმე გარემოება. სადავო განკარგულებაში, ასევე საჯარო რეესტრისადმი მიწერილ კომისიის 2019 წლის 16 სექტემბრის №... წერილში ნათლად არის მითითება, რომ თ. ხ-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა კანონის იმპერატიულ დათქმებს, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის.

კასატორი აღნიშნავს, 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“ მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამავე „წესის“ მე-17 მუხლის შესაბამისად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურ-

დება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ, აღნიშნული „ნესის“ მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტზე დაყრდნობით აღნიშნა, რომ კომისიაში შესაბამისი დოკუმენტის სავალდებულოდ წარდგენით, უდავოდ უნდა დადასტურდეს მიწის ნაკვეთის ნამდვილად ფლობა და სარგებლობა, თუმცა ამგვარი მტკიცებულებები თ. ხ-თან მიმართებით საქმეზე წარმოდგენილი არ არის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 18 იანვრის 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 2022 წლის 16 მარტის განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების შესწავლის, 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 3 ნოემბრის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მდებარე 2820 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული ინტერესის დაკმაყოფილების შეუძლებლობის მიზეზად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ზედდებას სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, ასევე შესაბამის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შეუძლებლობას, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ზედდებაში არსებული, სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საძოვრის კატეგორიას განეკუთვნება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2019 წლის 3 აპრილს თ. ხ-მა თავდაპირველად განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მდებარე უძრავ ქონებაზე (საცხოვრებელ სახლზე და 4583 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. ამასთანავე, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, თ. ხ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ აღნიშნულ ქონებასთან დაკავშირებით არ გააჩნდა დოკუმენტაცია და მოითხოვა განცხადების გადაგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის ნესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან თუ მიწის ნაკვეთი დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა (შენობით ან მის გარეშე).

დადგენილია, რომ 2019 წლის 22 მაისის №... წერილით, ზემოაღნიშნული ნორმის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თ. ხ-ის განცხადება განსახილველად გადაუგზავნა ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიას, ვინაიდან ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე თ. ხ-ის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ქარელის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოებისას, თ. ხ-მა დააზუსტა მოთხოვნა – ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და საკუთრების უფლების აღი-

არება მოითხოვა 2 820 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით. კომისიის 2019 წლის 3 სექტემბრის №11 საოქმო გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა თ. ხ-ის მოთხოვნა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი ზედდებამია სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან (ს/კ ...)

ქარელის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის 2019 წლის 16 სექტემბრის №253 განკარგულების მიხედვით, კომისიამ იმსჯელა მოქალაქეთა იმ განცხადებებზე, რომელთა მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრში ვერ იქნა მოძიებული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. მოქალაქე თ. ხ-თან მიმართებაში, განკარგულების სარეზოლუციო ნაწილის 1.33 პუნქტით მიჩნეულ იქნა, რომ საკადასტრო აზომებით ნახაზებიდან და სხვა დოკუმენტაციდან გამომდინარე, დაკავებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს არც მომიჯნავეს და არც მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). შესაბამისად, თ. ხ-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი საკანონმდებლო აქტია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მიზანია, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება.

ზემოაღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვე-

თის 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. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებაში იგულისხმება 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.

მითითებული კანონის მე-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-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს ზემოაღნიშნული კანო-

ნის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „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. აღნიშნული „წესის“ მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად მიჩნეულია სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამავე პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოწმის ჩვენება არის მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება. „წესის“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო მეორე პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საძოვარი. ამავე „წესის“ მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“, „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში წარდგენილ წერილობით განცხადებას უნდა დაერთოს მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება, ასევე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით, ერთი მხრივ, უნდა გამოირიცხოს სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდების არსებობის პირობებში, მოსარ-

ჩელის უფლების რეალიზების შესაძლებლობა, ხოლო მეორე მხრივ, უდავოდ უნდა დადასტურდეს, რომ მოსარჩელის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთი საძოვრის კატეგორიას განეკუთვნება და კანონის შესაბამისი დანაწესიდან გამომდინარე, შეუძლებელია ამ კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარება.

საკასაციო პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელისათვის უარის თქმას, იმ მიზეზით, რომ ფიქსირდება შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ზედდება, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, თვითნებურად დაკავებულ მიწაში მოიაზრებს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლით ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს (შენობით ან მის გარეშე). საგულისხმოა, რომ მითითებული კანონის პროექტთან დაკავშირებით შედგენილ განმარტებით ბარათში ხაზი გაესვა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისების მიზნის არსებობას და კანონის მიღების საჭიროებას, იმ ვითარების გათვალისწინებით, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერი მფლობელობა, სარგებლობა და თვითნებურად დაკავება, ერთი მხრივ, აფერხებდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრის განვითარებას და სახელმწიფო მიწის განკარგვის სტრატეგიული გეგმის ხელშეწყობის ფაქტორი იყო, ხოლო მეორე მხრივ, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ მიწით მრავალწლიანი სარგებლობისა, შესაბამის მიწებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან. ამასთანავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საერთოდ შეუძლებელი იყო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო გან-

მარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ამ მიწაზე სახელმწიფოს უფლების რეგისტრაციის არსებობა არ აბრკოლებს. პირიქით, ასეთი რეგისტრაციის არსებობა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, კიდევ უფრო ადასტურებს შესაბამის მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. „...„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია კერძო საკუთრებაში არმყოფი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემა და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისება. შესაბამისად, სწორედ მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის ფაქტი განაპირობებს კონკრეტულ შემთხვევაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას..“ (სუს 2018 წლის 11 ივლისის №ბს-319-319(კ-18), 2019 წლის 20 ივნისის №867(კ-18) განჩინებები). ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას და თვლის, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას.

კასატორი მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრისადმი გადაგზავნილი კომისიის 2019 წლის 16 სექტემბრის №... წერილის მიხედვით, თ. ხ-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა კანონის იმპერატიულ დათქმას, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. საკასაციო პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემასთან დაკავშირებული წარმოების მასალებით და საკითხის საბოლოოდ გადაწყვეტის ამსახველი განკარგულებით, თ. ხ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კონკრეტულ საფუძვლად მიჩნეულია სადავო მიწის ნაკვეთის ზედდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკ-

ვეთთან. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ გაუხდია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის, ასევე მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის თ. ხ-ის მიერ ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი (ასევე საყურადღებოა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ მეორე საფუძველზე – მიწის ნაკვეთის საძოვრის კატეგორიისადმი კუთვნილების ფაქტზე მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყურადღება გაამახვილა სასამართლოში საქმის მიმდინარეობისას). ამ პირობებშიც, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები ადასტურებს ქარელის რაიონის სოფელ ...აში მცხოვრები თ. ხ-ის მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ფართის თვითნებურად ფლობას, მასზე აშენებული შენობა-ნაგებობით. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე წარმოდგენილია ქარელის მუნიციპალიტეტის მერიის თვითნებურად დაკავებული მიწის აღიარების კომისიის წევრების: ნ. დ-ის, ჯ. შ-ისა და ი. გ-ის, ასევე ქარელის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...აში მცხოვრები დ. ს-ისა და გ. გ-ის მონაწილეობით შედგენილი აქტი, რომლის თანახმად, აღნიშნულმა პირებმა ადგილზე გასვლით შეისწავლეს და დაადგინეს, რომ ქარელის რაიონის სოფელ ...აში მცხოვრები თ. ხ-ი 2000 წლიდან თვითნებურად ფლობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ 2 820 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ასევე მიწის ნაკვეთზე მის მიერ 2000 წელს აშენებულ 72.72 კვ.მ ფართის საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობას. საქმეს ასევე ერთვის 2019 წლის პირველ ოქტომბერს ნოტარიულად დამოწმებული, სოფელ ...აში მცხოვრები დ. ს-ისა და გ. გ-ის განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ თ. ხ-ი 2000 წლიდან თვითნებურად ფლობს ქარელის რაიონის სოფელ ...აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ამავე პერიოდში მის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობასთან ერთად. აღნიშნულის საწინააღმდეგო, სარწმუნო მტკიცებულებებზე კასატორი ვერ მიუთითებს.

პალატის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა კასატორის მითითება, იმასთან დაკავშირებით, რომ ადგილზე დათვალიერებით ვერ დადგინდება მოსარჩელის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და შენობა-ნაგებობის აღმართვის ფაქტი, ვინაიდან კომისია ადგილზე დათვალიერებით ამოწმებს არსებულ, მიმდინარე მდგომარეობას. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობის მიზანს წარმოადგენს, დაინტერესებულმა პირმა დაადასტუროს სადავო მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობა, კანონის

ამოქმედებამდე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, განცხადების წარდგენის დროისათვის, არ ადგენს საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის ზუსტად იმავე მდგომარეობაში შენარჩუნების ვალდებულებას, როგორც იგი არსებობდა კანონის ამოქმედების დროს. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული ორთოფოტოები ადასტურებს თ. ნ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობას. ადგილზე დათვალიერების მომენტში შენობა-ნაგებობის მახასიათებლის (მაგ.: გაბარიტის) შეცვლილი მდგომარეობით არსებობა, ვერ გახდება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მეორე საფუძველად მიითითებულ იმ არგუმენტს, რომ მოსარჩელის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთი საძოვრის კატეგორიას განეკუთვნება, რამდენადაც ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ საძოვართან. ამასთანავე, დაუდასტურებელია კასატორის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფოს მიერ 2005-2015 წლებში ფიზიკურ პირზე საძოვრის სახით, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი, სწორედ სადავო ფართს მოიცავდა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ პროცესში მტკიცების ტვირთი მოიაზრებს დავის მონაწილე მხარის იურიდიულ მოვალეობას, შეასრულოს გარკვეული პროცესუალური მოქმედება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები, მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს გააჩნია არამხოლოდ საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, მიუთითოს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 4 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათით სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული საარქივო მასალების, კერძოდ, ქარელის რაიონის სოფელ ...ის ს/მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, თ. ხ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავი) მიწის ფართობს, ხოლო ნაწილი – მდინარით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიას. აღნიშნული ინფორმაცია, ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, საარქივო მასალებში დაცულ ბოლო მონაცემს.

2015 წლის 4 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქარელის რაიონის გამგეობის 2005 წლის 4 აგვისტოს №147 დადგენილების საფუძველზე, ქარელის რაიონში, ...აზე მდებარე 150 000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთზე (საძოვარზე) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება (ს/კ ..., ნაკვეთის ნიშნა №...). ამავე ამონაწერით დგინდება, რომ 2005 წლის 15 სექტემბერს დამონმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე, 2005 წლის 21 სექტემბერს 10 წლის ვადით დარეგისტრირდა ლ. დ-ის იჯარით სარგებლობის უფლება.

საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 25 დეკემბრის №... წერილით, წარდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, თ. ხ-ს ეცნობა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების (ქარელის რაიონის სოფელი ...ის მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის) მიხედვით, ქარელის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...აში მდებარე 2 820 კვ.მ ფართი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო (სახნავ) მიწის ფართობს.

ქარელის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 15 აპრილის №05/1877 წერილით თ. ხ-ს ეცნობა, რომ ქარელის მუნიციპალიტეტში არსებული „...ა“ არ მდებარეობს სოფელი ...ას ტერიტორიაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე, სააპელაციო პალატამ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოითხოვა შემდეგი ინფორმაცია: საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელისათვის უარის თქმის დროს – 2019 წლის 16 სექტემბრის მდგომარეობით, რა კატეგორია ჰქონდა მიწიჭებული №... მიწის ნაკვეთს და როდის მიენიჭა საძოვრის კატე-

გორია. მოთხოვნის პასუხად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 30 სექტემბრის წერილით სააპელაციო სასამართლოს ეცნობა, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული პროგრამის მონაცემებით, №... უძრავი ნივთი (ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) 2019 წლის 16 სექტემბერს რეგისტრირებული იყო, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი მიწის ნაკვეთი. უძრავი ნივთის, როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2005 წლის 5 ნოემბერს, №... სარეგისტრაციო განაცხადით (საკადასტრო კოდით ...). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული პროგრამის მონაცემებით, ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი (საკადასტრო კოდით ...), პირველადი რეგისტრაციიდან მიმდინარე პერიოდამდე, რეგისტრირებულია როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საძოვარი მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო პალატას ასევე ეცნობა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, ქარელის რაიონის სოფელ ...ის სოფლის მეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის, ნაწილი – საკარმიდამოს (სახნავი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, ნაწილი – მდინარით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, ხოლო ნაწილის დანიშნულება და კატეგორია არ დგინდება (ყოფილი ტყე). წერილში მითითებულია, რომ ინფორმაცია ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ, წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებულ, საარქივო მასალებში დაცულ ბოლო მონაცემს. დღეს არსებული მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია სააგენტოში არ არის და უნდა დადგინდეს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ. წერილის თანახმად, დღევანდელი მდგომარეობის შესაბამისად, დანიშნულებისა და კატეგორიის დადგენა სცილდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციას.

საქმეზე წარმოდგენილი სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2021 წლის პირველი ნოემბრის №007612921 დასკვნის თანახმად, 2005 წლის 15 სექტემბრის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართულ მიწათსარგებლობის გეგმაზე არსებული, იჯარით გამოყოფილი 60 ჰა სათიბი-საძოვარი მიწის ნაკვეთის ტერიტორია სრულად განსხვავდება ქარელის რაიონში, ...ზე მდებარე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საძოვარი) 150000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (15

ჰა) ტერიტორიისაგან. კერძოდ, იჯარით გამოყოფილი 60 ჰა სათიბი-საძოვარი მიწის ნაკვეთი, გეგმაზე არსებული ტოპოგრაფიული მონაცემების მიხედვით, უნდა მდებარეობდეს სხვა ტერიტორიაზე/ადგილზე და არა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე/ადგილზე. ამასთან, მიწათსარგებლობის გეგმაზე არსებული, იჯარით გამოყოფილი 60 ჰა მიწის ნაკვეთის (15 ჰა) კონფიგურაცია განსხვავდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისაგან. აღნიშნულ მონაცემებზე დაყრდნობით, დასკვნაში მითითებულია, რომ იჯარით გამოყოფილ 60 ჰა სათიბ-საძოვარ მიწის ნაკვეთს არ უნდა ჰქონდეს შემხებლობა №... საკადასტრო კოდით აღრიცხულ 4583 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან, რომლის ადგილმდებარეობაც განსაზღვრულია საჯარო რეესტრის მიერ 2019 წლის 4 აპრილს მომზადებულ სიტუაციურ ნახაზზე. აღნიშნული ნახაზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი ზედდებაში მოდის №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, კერძოდ, ზედდება ხდება №... მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებით, საკასაციო სასამართლო ასკვნის, რომ სახელმწიფოს მიერ შესაბამისი ტერიტორიის საძოვრის სტატუსით იჯარით გაცემის ფაქტი თავისთავად არ ადასტურებს მოსარჩელის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის საძოვრის სტატუსის მინიჭებას. საქმის მასალებით (მათ შორის – საქმის განხილვის დროს წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2021 წლის 30 სექტემბრის წერილით და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2021 წლის პირველი ნოემბრის №007612921 დასკვნით) უტყუარად არ დასტურდება თ. ხ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ ფართსა და გარკვეულ პერიოდში სახელმწიფოს მიერ იჯარით გაცემულ ფართს შორის კავშირის არსებობა. ის გარემოება, რომ იჯარით გაცემული ფართის ადგილმდებარეობა არის ...ა, უდავოა, ხოლო თავის მხრივ, ...ა არ მდებარეობს სოფელი ...ას ტერიტორიაზე, სადაც მოსარჩელეს გააჩნია საკუთრების უფლების აღიარების ინტერესი. საგულისხმოა, რომ უშუალოდ კომისიის წევრები და სოფელი ...ას მცხოვრები პირები ადასტურებენ თ. ხ-ის მიერ სადავო მიწის ფართისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების 2000 წლიდან ფლობა-სარგებლობის ფაქტს.

ამდენად, საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კასატორმა ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი და უტყუარად ვერ დაადასტურა მოსარჩელესთან მიმართებაში სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოე-

ბების არსებობა. სადავო განკარგულება ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას. სარწმუნო მტკიცებულებებზე მითითების გარეშე, უსაფუძვლოა მოსაზრება, იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი ზედდებამია სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირებულ საძოვრის კატეგორიის მინის ნაკვეთთან, რაც გამორიცხავს შესაბამის მინის ნაკვეთზე თ. ხ-ის საკუთრების უფლების აღიარებას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 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 საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა და გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 3 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სხვა მიწის ღავეები

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით დაზუსტებული სახით რეგისტრაციის წინაპირობები

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთო

№ბს-243(კ-20)

17 მარტი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ტ. ნ-მა 2015 წლის 1 ივლისს სარჩელით მიმართა თბილისის სა-
ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მო-
პასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფი-
ზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელო-
ბაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ-
ლების აღიარების კომისიის მიმართ და მოითხოვა შპს „ა-სათვის“
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კომისიის 2008 წლის 14
მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტის ბათილად
ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, 2006 წლის 14 თებერვალს ნ. მ-სგან
შეიძინა ქ. მცხეთაში, კერძოდ სოფ. ...ში მდებარე 0.120 ჰა ფართო-
ბის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 2006
წლის 17 თებერვალს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში მესაკუთ-
რედ. რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთ-
ხოვნით (საკადასტრო საზღვრების დაზუსტებისთვის) 2014 წლის
12 მარტს №.... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნუ-
ლი სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარადგი-
ნა შესაბამისი ელექტრონული აზომვითი ნახაზი, თუმცა 2014 წლის
14 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვე-
ტილებით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, მომიჯნავე
მიწის ნაკვეთებთან (ს/კ ...; ...; ...) ზედდების გამო.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი მიწის ნაკვეთი დღეის მდგო-

მარეობით საკუთრებაში აქვს შპს „ს-ს“ (ს/კ ...), ა. ს-რს და ნ. ნ-ს. ნაკვეთზე ს/კ ... შპს „ს-მა“ (რომლის დირექტორი და 60% წილის მფლობელი არის ა. ს-რი) 2014 წლის 21 ივლისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებს საფუძველზე, საკუთრების უფლება მოიპოვა ა. ს-საგან. იგივე ქონება ა. ს-მა მიიღო 2013 წლის 9 დეკემბერს მის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... 42.205 მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად (სარეგისტრაციო წარმოება). ნაკვეთი ს/კ ... 42.205 ა. ს-მა მიიღო საკუთრებაში უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. ნ-საგან, რომელმაც ნაკვეთზე საკუთრების უფლება დაირეგისტრირა ს/კ ... 42.038 გამიჯვნის შედეგად. ამ უკანასკნელმა საკუთრების უფლება მოიპოვა შპს „ა-სგან“ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის შეძენით 2008 წლის 09 ივნისს. თავის მხრივ, შპს „ა-მა“ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება მოიპოვა აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტის საფუძველზე გაცემული ქ. თბილისის საკრებულოს 2008 წლის 28 მარტის №292 გადაწყვეტილებით. შესაბამისად, მცხეთაში, სოფელში მდებარე 25681.6 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული სახით, ... 42.038 საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ დარეგისტრირდა შპს „ა-ის“ საკუთრების უფლება.

მოსარჩელის მითითებით, შპს „ა-ის“ სახელზე დარეგისტრირების შემდეგ, უძრავი ქონება რამდენიმე ნაწილად დაიყო და გასხვისების შედეგად, დამოუკიდებელი საკადასტრო კოდებით აღირიცხა სხვადასხვა პირებზე; კერძოდ, მოსარჩელის საკუთრებასთან ზედდებაში ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოიშვა ა. ს-ის საკუთრებაში არსებული ს/კ ... 42.205 ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად (სარეგისტრაციო წარმოება ...), ხოლო შემდეგ დაიტვირთა იპოთეკით 06.06.2014 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე (სადაც იპოთეკარს წარმოადგენს სს „საქართველოს ბანკი“). ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი არის შპს „ს-ის“ საკუთრებაში, რომელმაც საკუთრება მოიპოვა ა. ს-საგან უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნული უძრავი ქონება ასევე იპოთეკით დაიტვირთა 06.06.2014 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე. ნაკვეთი ა. ს-მა მიიღო მიწის ნაკვეთის ს/კ ... 42.205 გამიჯვნის შედეგად. ს/კ ... 42.207 ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ. ნ-ი. აღნიშნული კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ასევე წარმოიშვა შპს „ა-ის“ სახელზე ს/კ ... 42.038 ნაკვეთის გამიჯვნის შედეგად.

სარჩელში აღნიშნულია, რომ ტ. ნ-მა 2014 წლის 31 ივლისს მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სადავო მიწის ნაკვეთზე პირველადი რეგისტრაციის დოკუმენტი, რაზედაც 2014 წლის 05

აგვისტოს მიიღო პასუხი, რომ ნაკვეთი შპს „ა-ის“ სახელზე დარეგისტრირდა 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტის საფუძველზე გაცემული ქ. თბილისის საკრებულოს №292 საკუთრების მოწმობით. საჯარო რეესტრიდან დოკუმენტების მოპოვებით გახდა ცნობილი, რომ მისი მინის ნაკვეთი სხვა პირებზე იყო რეგისტრირებული. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ შპს „ა-ის“ სახელზე კომისიის მიერ განიკარგა მის საკუთრებაში არსებული ქონება, შესაბამისად, მოითხოვს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ნ. ნ-ი, შპს „ა.“ და შპს „ს.“. აღნიშნული განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ნ. ნ-ა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 აპრილის განჩინებით, ნ. ნ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ტ. ნ-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 სხდომის საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტით განხილულ 25681 კვ.მ მინის ფართობს (... დასახლება) მიენიჭა მართლზომიერი სარგებლობის კატეგორია და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ, აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე აღიარდა შპს „ა-ს“ საკუთრების უფლება. 2008 წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულომ შპს „ა-ს“ მიმართ ქ. თბილისში ა-ის დასახლებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25681,6 კვ.მ ფართობის მინის ნაკვეთზე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა №292.

სასამართლომ 2005 წლის 9 სექტემბერს მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის შესაბამისად, დადგენილად მიიჩნია, რომ 1995 წლის 17 მარტის №255 მიღება-ჩაბარების აქტით ნ. მ-სთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მახასიათებლები იყო: ..., სოფელი ..., 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: ...00.972. აღნიშნულ ქონებაზე 2006 წლის 14 თებერვალს ტ. ნ-სა და ნ. მ-შვილს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ...00.972 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა ტ. ნ-ს საკუთრების უფლება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით იმის გამო, რომ სააღრიცხვო ბარათისა და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით არ დგინდებოდა ტ. ნ-ს სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, გამოირიცხებოდა მესამე პირებზე განხორციელებული სადავო რეგისტრაციებით მოსარჩელისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენება, ანუ სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დადასტურდა, რომ მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამრიგად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული – ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტი მიღებული იყო სადავო პერიოდში მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ტ. ნ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 24 იანვრის განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 6 ივნისის განჩინებით ტ. ნ-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2005 წლის 9 სექტემბერს მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით ირკვეოდა, რომ ნ. მ-ს, უძრავი ქონება მდებარე, ..., სოფელი ..., 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: ...00.972, გადაეცა 1995 წლის 17 მარტს გაცემული №255 მიღება-ჩაბარების აქტით. 2006 წლის 14 თებერვალს ტ. ნ-სა და ნ. მ-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტის რეესტრში რეგისტრაციის №1-...). ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი მდებარე, ..., სოფელი ..., 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: ...00.972.

2006 წლის 17 თებერვლის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, 2006 წლის 14 თებერვალს მომზადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა ტ. ნ-შვილის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე, მცხეთა, სოფელი ...,... ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაუზუსტებელი ფართობი: 1200 კვ.მ საკადასტრო კოდი: ...00.972.

ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 სხდომის საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტით (... დასახლება) განხილულ 25681 კვ.მ მიწის ფართს მიენიჭა მართლზომიერი სარგებლობის კატეგორია და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უღიარდა საკუთრების უფლება შპს „ა-ს“.

2008 წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №292 შპს „ა-ს“ მიმართ, რომელსაც საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში ... დასახლებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25681,6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საჯარო

რეესტრიდან ამონაწერით (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 01.04.2008 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ..., ..., დარეგისტრირდა შპს „ა-ს“ საკუთრების უფლება; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 25681.6 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: ...42.038. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 2008 წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №292.

სააპელაციო პალატამ შპს „ა-სათვის“ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტის კანონიერების შემოწმების მიზნით, პირველ ყოვლისა ყურადღება გაამახვილა ნ. მ-ს სახელზე 1995 წლის 17 მარტს გაცემულ №255 მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსზე, რომლითაც ნ. მ-ს საკუთრებაში გადაეცა ..., სოფელი ...ში მდებარე დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,120 ჰა მიწის ნაკვეთი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ნ. მ-ს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებს ჩრდილოეთიდან წარმოადგენდა – გ. გ-ს მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით – ი. ა-ის მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – გზა, ხოლო დასავლეთით – ზ. ა-ს მიწის ნაკვეთი. საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, ნ. მ-ის მოსაზღვრე ი. ა-ს ...ის რაიონის სოფელ ...ში (...) მდებარე 0,15 ჰა დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეძენილი ჰქონდა 2000 წლის 2 ნოემბერს ი. კ-საგან (სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა 72, გლდანი 13, კვარტალი 00, ნაკვეთი – 138, ფართობი -0,15 ჰა). თავად ი. კ-ს კი, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გადაეცა მცხეთის რაიონის სოფელ ...ის მიწის რეფორმის კომისიის 1997 წლის 20 მაისის №431 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, ი. კ-ს მიწის ნაკვეთს უშუალოდ ესაზღვრება ჩრდილოეთიდან – გზა, სამხრეთით – პურის საცხობი, აღმოსავლეთით – პროფილაქტიკა, ხოლო დასავლეთით – ბ-ი.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ნ. მ-ი 2006 წლამდე წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუმცა ის, 1997 წლის 20 მაისს ი. კ-ის სახელზე გაცემული №431 მიღება-ჩაბარების აქტში, ი. კ-ის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებული არ იყო.

სააპელაციო პალატამ ასევე, საყურადღებოდ მიიჩნია, რომ ნ. მ-ის სახელზე 1995 წლის 17 მარტს გაცემულ №255 მიღება-ჩაბა-

რების აქტში, ნ. მ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ სამხრეთით მითითებული იყო ი. ა-ე იმ პირობებში, როდესაც ი. ა-ე ნ. მ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა მხოლოდ 2000 წლიდან.

მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის თვალსაზრისით, პალატამ მიუთითა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 აგვისტოს №5005531618 დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, საქმეში არსებული მასალების და გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარების საფუძველზე, დადგინდა სამეურნეო სანარმოო „კვება-რომაპროდუქტისათვის“ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1990 წლის 12 აპრილის №06.25.164 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც დატანილია დასკვნის დანართ №4-ზე (კოორდინატების მითითებით). გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის ფართობი გეგმაზე მითითებული 2 ჰა-ს ნაცვლად შეადგენდა 2.8 ჰა-ს. აღნიშნული სხვაობა შესაძლოა გამოეწვია მასშტაბის დაუცველობას ან/და ნახაზის არასწორად შედგენას. ამავე დასკვნის თანახმად, საქმეში არსებული მასალებისა და გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარების საფუძველზე ვერ მოხდა ი. კ-შვილის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტი №431-015 ჰა) მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ტერიტორიის იდენტიფიცირება (მოსაზღვრე სუბიექტების მიხედვით) და შესაბამისად, ვერ მოხდა ი. კ-შვილის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტი) მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა. დასკვნის თანახმად, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ, 1990 წლის 12 აპრილის №06.25.164 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარეობით ნაწილობრივ განსხვავდებოდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №...42.038 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობისაგან. მიწის ნაკვეთის საზღვრები (კონტურები) მთლიანად იყო შეცვლილი და მდებარეობით ნანაცვლებული იყო ჩრდილო-დასავლეთის მხარეს. ხსენებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ფიქსირდებოდა ზედდება (გადაფარვა), რომლის ფართობიც შეადგენდა დაახლოებით 1.15 ჰა-ს. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით, ვერ დადგინდა ი. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...42.061) ადგილმდებარეობა, შესაბამისად, ვერ მოხდა მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შედა-

რება ელექტრონულად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ტ. ნ-ის და ი. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები წარმოდგენენ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს და როგორც საქმეში არსებული მასალების, ისე გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად, ექსპერტთა მიერ ვერ მოხერხდა №431 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ტერიტორიის იდენტიფიცირება (მოსაზღვრე სუბიექტების მიხედვით), ასევე მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ასევე ვერ მოხდებოდა ტ. ნ-შვილის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა. ამასთან, ტ. ნ-სა და მისი მომიჯნავეების მიღება-ჩაბარების აქტებსა და ნასყიდობის ხელშეკრულებებში ასახულ ინფორმაციას შორის გამოვლინდა შეუსაბამობა. გარდა ამისა, 2019 წლის 03 ივნისს, სააპელაციო პალატის მთავარ სხდომაზე მესამე პირის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზით დადასტურდა, რომ 09.09.2005 წლის საკადასტრო რუკაზე და ნ. მ-ის სახელზე 1995 წლის 17 მარტის №255 მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრეებიდან მხოლოდ გზა შეესაბამებოდა ნაკვეთის არსებულ მოსაზღვრეებს.

ამდენად, სიტუაციური ნახაზი ცხადყოფს, რომ ტ. ნ-სა და მის მომიჯნავე პირთა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა ერთმანეთს არ ემთხვეოდა.

სააპელაციო პალატამ ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება და მიუთითა, რომ რადგან, განსახილველ შემთხვევაში, შეუძლებელი იყო ტ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა, უსაფუძვლო იყო სასარჩელო მოთხოვნა შპს „ა-ის“ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, მით უფრო მაშინ, როდესაც საქმის მასალებით ვერ დადასტურდა ტ. ნ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელება და ამით პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე

განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად და-
ადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები, შესაბამისად, საქალა-
ქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დატოვა უცვლელად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა პალატის 2019 წლის 6 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით
გაასაჩივრა ტ. ნ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქ-
მება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფი-
ლება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმე გა-
ნიხილა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შე-
ეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, კერძოდ,
უგულებელყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
105-ე მუხლი, რომელიც ადგენს ყველა მტკიცებულების ერთობ-
ლიობაში განხილვის ვალდებულებას. საჩივრის ავტორის განმარ-
ტებით, სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოსარჩე-
ლის მიერ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლია-
ნობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების გამაბათილებელი
მტკიცებულებები მოპასუხის მიერ საქმეში წარმოდგენილი არ ყო-
ფილა, აღნიშნული კი, ქმნიდა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფი-
ლების საფუძველს.

კასატორის განმარტებით, ტ. ნ-ი იყო პირი, რომელმაც პირველ-
მა დარეგისტრირა მინის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები (2006
წელს, იგივე ადგილას სხვა პირების მიერ შემდგომში ნაკვეთების
საკადასტრო საზღვრების რეგისტრაცია სასამართლომ მიიჩნია კა-
ნონიერად). კასატორმა მიუთითა, რომ აღნიშნულ სამართალურ-
თიერთობასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამარ-
თლოს პრაქტიკა ერთგვაროვანია, თუმცა მოცემულ საქმეზე მი-
ღებული პირველი ინსტანციის და სააპელაციო სასამართლოს გა-
დაწყვეტილებები არსებითად ეწინააღმდეგება დადგენილ პრაქ-
ტიკას. კერძოდ, 18.10.2018 წლის №ბს-270-270(კ-18) განჩინებით,
ასევე 18.09.2018 წლის №ბს-709-709(2კ-18) განჩინებით უზენაესი
სასამართლოს მიერ ცალსახადაა დადგენილი, რომ არ შეიძლება
პირს საკუთრების უფლება შეელახოს მხოლოდ იმის გამო, რომ ნაკ-
ვეთის მონაცემების დაზუსტება მოითხოვა მიმდებარე ნაკვეთის
მესაკუთრეებზე გვიან და ამ პერიოდში, ადმინისტრაციულმა ორ-
განომ, ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, მათზე
გასცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტე-
ბი, რომლებითაც სხვა პირს შეელახა საკუთრების უფლება.

კასატორის განმარტებით, არსებული სასამართლო პრაქტიკა
ძირითადად მიუთითებს საჯარო რეესტრის ვალდებულებაზე, გა-
მოიკვლიოს მინის ნაკვეთის რეგისტრაციისას სხვა პირზე არსებუ-

ლი რეგისტრაციის ფაქტი. მიუხედავად იმისა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ტ. ნ-შვილის ნაკვეთი გასხვისდა არა საჯარო რეესტრის მიერ, არამედ მიწის აღიარების კომისიის აქტით, აღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანო, საჯარო რეესტრის მსგავსად, ვალდებული იყო გამოეკვლია ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ხომ არ იყო მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, მისი ფართი, კოორდინატები და მოთხოვნილ ნაკვეთზე სხვა პირთა უფლებები, რაც არ გაუკეთებია.

საკასაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 312-ე მუხლების მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ, ტ. ნ-ის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დაუდგენლობის გამო, შპს „ა-ის“ სახელზე გაცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი მიიჩნია კანონიერად, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებული საქმის მასალებით ცალსახად დადასტურებულია, რომ ტ. ნ-მა შეიძინა ნ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რეესტრს გაცემული ჰქონდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა. გეგმის მიხედვით, ტ. ნ-ის ნაკვეთი სწორედ იმ ადგილას მდებარეობდა, სადაც ნ. მ-ი ფლობდა, ხოლო შემდეგ ტ. ნ-მა გააგრძელა ნაკვეთის ფლობა და იქ, სადაც ტ. ნ-მა მოითხოვა დაზუსტებული საზღვრების რეგისტრაცია. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული ჩანაწერის მიმართ არასდროს ყოფილა რაიმე საჩივარი წარდგენილი. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ არსებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია რომ გამოეყენებინა, დაადგენდა, რომ ტ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი და მის მფლობელობაში არსებული ნაკვეთი ერთმანეთს ემთხვევა და სწორედ, აღნიშნულ ნაკვეთზე მოითხოვა მან დაზუსტებული რეგისტრაცია, რომელიც აღმოჩნდა უკანონოდ გასხვისებული.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, კასატორი მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შპს „არომაპროდუქტისთვის“ გადაცემულმა ქონებამ მოიცვა ტ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ამის შედეგად, მან ვერ შეძლო საკუთრების უფლების დაზუსტებული სახით რეგისტრაცია, რითაც შეილახა მისი საკუთრების უფლება, შესაბამისად, ითხოვს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით, ტ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა

არსებითად განსახილველად; მხარეთა შესაძლო მორიგების მიზნით, საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენით, 2021 წლის 21 ოქტომბერს, თუმცა სასამართლო სხდომაზე მხარეთა შორის მორიგების პირობების შეუჯერებლობის გამო მორიგება ვერ შედგა და საქმის არსებითი განხილვა გადაიდო ზეპირი მოსმენის გარეშე. მორიგების მიზნით ჩატარებულ სასამართლო სხდომაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ ტ. ნ-ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მდებარე ი. ა-ის მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით ...42.207, იდენტიფიცირებულია (რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით) და გასხვისებულია ნ. ლ-ზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა პოზიციების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ტ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; შესაბამისად, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 6 ივნისის განჩინება და ტ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით) მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

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

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, ვ. გ-ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში, ...ის დასახლებაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დაწესებულების 25681,6 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი სარ-

გებლობის სტატუსით აღიარებული იქნა შპს „ა-ს“ საკუთრების უფლება და 2008 წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №292. კომისიის სხდომის ოქმში სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია იჯარის ხელშეკრულება, გაფორმებული ქარხანასა და კოლექტივს შორის, ასევე თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1990 წლის 12 აპრილის №06.25.164 გადაწყვეტილება, რომლითაც, მართალია, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 2 ჰა, თუმცა კომისიამ მიწის ნაკვეთის ფართის ოდენობა განსაზღვრა არა უფლების დამდგენი დოკუმენტით, არამედ წარდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის მონაცემების მიხედვით, რაც წინააღმდეგობრივია აღნიშნული კანონის მოთხოვნებთან.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწად განიხილავდა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე (მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი), ხოლო სარგებლობაში არსებულ მიწად – სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზებულ წარმონაქმნს სარგებლობის უფლება მოპოვებული ჰქონდა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გააჩნდა ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელთა დამფუძნებელიც იყო სახელმწიფო.

მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამიჯნავს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთისაგან, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ყველა ზემოაღნიშნული ტერმინის საერთო მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს ფლობის ფაქტი, იმ გან-

სხვაგვებით, რომ ერთ შემთხვევაში საუბარია მართლზომიერ მფლობელობაზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში – არამართლზომიერ მფლობელობაზე. შესაბამისად, ამ კანონის მიზნებისთვის, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი ფლობა და სარგებლობა გამოირიცხება, თუკი უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი უკვე განკერძოებულია სახელმწიფოს მიერ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირზე შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტით.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით უდავოდ დადგენილია, რომ ქ. მცხეთაში, სოფელ ...ში მდებარე 0,120 ჰა დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...00.972), 1995 წლის 17 მარტს გაცემული №255 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 2005 წლის 9 სექტემბრიდან საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო ნ. მ-ს საკუთრების უფლებით და მასზე რეესტრის მიერ შედგა საკადასტრო რუკა. 2006 წლის 14 თებერვალს ნ. მ-სა და ტ. ნ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ტ. ნ-ს საკუთრების უფლებით.

ამდენად, პალატის მოსაზრებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტის კანონიერების შესამოწმებლად მნიშვნელოვანია დადგინდეს, შპს „ასთვის“ აღიარების კომისიის მიერ გაცემული ქონება (რომელიც შემდგომ არაერთხელ იქნა გასხვისებული) მოიცავდა თუ არა საჯარო რეესტრში ტ. ნ-ს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს და კერძოდ – რა ნაწილში.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. აღნიშნული უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. საკუთრების უფლება წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთიერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები.

„საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყო-

ველივე 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).

საკუთრების უფლება აღიარებულია არა მხოლოდ ეროვნული, არამედ საერთაშორისო აქტებითაც; კერძოდ, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით, რომელიც ადგენს, რომ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. ევროპული კონვენციის აღნიშნული დებულების მიხედვით, „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)).

საკასაციო პალატა მიუთითებს მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის დროს მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომელიც ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. ამრიგად, მინა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ ინვესტ რაიმე სამართლებრივ შედეგს. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ დაუზუსტებელი სახით მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ გულისხმობს ასეთი საკუთრების უფლების არარ-

სებობას. საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა, ხოლო ფიქციაა არა ის ქონება, რომელსაც პირი რეგისტრაციის საფუძველზე ფლობს, არამედ ფიქციაა თავად რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობა, შესაბამისად, დაუშვებელია სარეგისტრაციო მონაცემის და ნამდვილი მდგომარეობის შეუსაბამობა, არ დაიშვება რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის კონკურენციის არსებობის შესაძლებლობა (სუსგ 28.02.2013წ. საქმე №ბს-367-363(კ-12)).

მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ არის როგორც თავდაპირველი მესაკუთრის – ნ. მ-ის, ასევე მოსარჩელის – ტ. ნ-ის საკუთრების უფლება ...00.972 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მიუხედავად იმისა, რომ იგი საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით არის აღრიცხული.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი; ის, ერთი მხრივ, აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამორიცხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, ვინაიდან არც სასამართლო და არც ადმინისტრაციული ორგანო არ უთითებს მოსარჩელის საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთის რაიმე სხვა ადგილმდებარეობას. მართალია, საჯარო რეესტრში ტ. ნ-შვილის საკუთრების უფლება ამჟამადაც არის რეგისტრირებული, თუმცა დავის ამ სახით გადაწყვეტის პირობებში აღნიშნული უძრავი ქონება გამოუყენებადი ხდება. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში საქმეზე „სპორონგი და ლონორთი შვედეთის წინააღმდეგ“ აღინიშნა, რომ საკუთრების უფლება ფაქტობრივად ჩამორთმეულად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც სახელმწიფო უარყოფს ქონების ექსპროპრიაციის ფაქტს და ქონების ფლობის სამართლებრივი უფლება ფორმალურად პირველად მესაკუთრეს რჩება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი ან მნიშვნელოვნად გართულებულია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების სრულყოფილად რეალიზების აუცილებელი ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ელემენტია ქონების იდენტიფიცირება, რაც საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის პირობებშიც კი, უზრუნველყოფილია სახელმწიფოს მიერ, რადგანაც, როგორც უკვე აღინიშნა, დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. ამასთან, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეეს-

ტრით, შესაბამისად, დაუშვებელია საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკუთრების უფლების არსებობის გაქარწყლება მისი იდენტიფიცირების შეუძლებლობაზე მითითებით.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მხრიდან დავის ამ სახით გადაწყვეტა არ ემსახურება მართლმსაჯულების განხორციელებას, ატარებს ფორმალურ ხასიათს და მიზნად არ ისახავს მხარეთა შორის წარმოშობილი კონფლიქტის სამართლებრივ მოწესრიგებას. საკუთრების უფლებისა და მისი არსის დაცვის თვალსაზრისით, სასამართლო ვალდებულია გამოიყენოს ყველა საპროცესო საშუალება, რათა შეამოწმოს უფლების „რეალობა“ და არ დაუშვას უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დაზუსტებული და დაუზუსტებელი მონაცემების დუბლირება.

ქვედა ინსტანციის სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილების მოტივაცია ძირითადად დააფუძნა საქმეში არსებულ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 აგვისტოს №5005531618 დასკვნაზე და მიიჩნია, რომ ვინაიდან, ტ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და ი. ა-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს და როგორც საქმეში არსებული მასალების, ისე გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად, ექსპერტთა მიერ ვერ მოხერხდა მიღება-ჩაბარების №431 აქტში მითითებული 015 კვ მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ტერიტორიის იდენტიფიცირება (მოსაზღვრე სუბიექტების მიხედვით), მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა, ასევე ვერ მოხდებოდა ტ. ნ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა.

პალატა კიდევ ერთხელ ხაზგასმით მიუთითებს, რომ როდესაც დავა შეეხება საკუთრების დაცვის უფლებას, სასამართლოს ამ სახის დასკვნა გაუმართლებელია. მეტიც, ქვედა ინსტანციის სასამართლოს ამგვარი შეფასება არ არის საქმეში დაცული მტკიცებულებების რელევანტური. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დადასტურებულია ტ. ნ-ის კუთვნილი დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა. ამ საკითხის გამოკვლევისას სასამართლომ უკრიტიკოდ გაიზიარა საექსპერტო დასკვნის ნაწილი მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების შეუძლებლობის შესახებ და ამასთან, შეფასების გარეშე დატოვა ექსპერტიზის დასკვნის მნიშვნელოვანი და საყურადღებო საკვანძო საკითხები; კერძოდ, ექსპერტის დასკვნის თანახმად, საქმეში არსებული მასალების და გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების ურთიერთმედარების საფუძველზე დადგინდა სამეურნეო

სანარმოო „კვებარომაპროდუქტისათვის“ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1990 წლის 12 აპრილის №06.25.164 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც დატანილია დასკვნის დანართ №4-ზე (კოორდინატების მითითებით). გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის ფართობი გეგმაზე მითითებული 2 ჰა-ს ნაცვლად შეადგენდა 2.8 ჰა-ს. აღნიშნული სხვაობა შესაძლოა გამოენვია მასშტაბის დაუცველობას ან/და ნახაზის არასწორად შედგენას. თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ, 1990 წლის 12 აპრილის №06.25.164 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარეობით ნაწილობრივ განსხვავდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №...42.038 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობისაგან. მიწის ნაკვეთის საზღვრები (კონტურები) მთლიანად შეცვლილია და მდებარეობით წანაცვლებულია ჩრდილო-დასავლეთის მხარეს. ხსენებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ფიქსირდება ზედდება (გადაფარვა), რომლის ფართობიც შეადგენს დაახლოებით 1.15 ჰა-ს.

ამდენად, საქმეში არსებული მასალების, მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, დადასტურებულია შპს „ა-სათვის“ არა მარტო უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულ ფართზე მეტი მიწის ნაკვეთის უკანონოდ საკუთრებაში გადაცემა, არამედ უსწოროდ შედგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონტურების შეცვლა და მდებარეობით წანაცვლება ჩრდილო-დასავლეთის მხარეს. შესაბამისად, დგინდება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ შპს „ა-ს“ საკუთრება უღიარა არა მარტო უფლების დამდგენ დოკუმენტთან შეუსაბამოდ, არამედ სხვა საკადასტრო საზღვრებში.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა მოსარჩელის საკუთრების უფლების იდენტიფიცირების და სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მასზე ზიანის მიყენების არ არსებობის შესახებ. მეტიც, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმეში არსებული მთელი რიგი მტკიცებულებები უტყუარად ადასტურებს საარჩელის საფუძვლიანობას. კერძოდ, ის გარემოება, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მინიჭებული აქვს უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი ზონის, სექტორის, კვარტლის, ნაკვეთის ნომრის მითითებით და მასზე გაცემულია საკადასტრო რუკა, წარმოადგენს უძრავი ნივთის იდენტიფიცირების მნიშვნელოვან მონაცემს. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის თანახმად, სა-

კადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. საკადასტრო რუკა კი არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების/ნაგებობების, საკადასტრო მონაცემთა ბანკში აღრიცხული უფლებადურეგისტრირებული უძრავი ნივთის, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის/საიდენტიფიკაციო ნომრის შესახებ, ასევე, ამ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

როგორც მოსარჩელეზე გაცემული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილია, ნასყიდობის გზით შეძენილი უძრავი ქონება მდებარეობს იმავე ზონაში და სექტორში (მცხეთა, ...), რა ადგილასაც მდებარეობს კომისიის მიერ შპს „ა-სათვის“ გადაცემული უძრავი ქონება (განსხვავებულია მხოლოდ კვარტლის და ნაკვეთის ნომერი). საკასაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს ნ. მ-ის სახელზე 1995 წლის 17 მარტს გაცემულ №255 მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსზე, რომლის თანახმად რეფორმის ფარგლებში მასზე გადაცემული 0,120 ჰა მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებს ჩრდილოეთიდან წარმოადგენდა – გ. გ-ის მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით – ი. ა-ის მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით – გზა, ზოლო დასავლეთით – ზ. ა-ის მიწის ნაკვეთი. მხარეთა ახსნა-განმარტებითა და საჯარო რეესტრის მონაცემებით ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ მდებარე ი. ა-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით ...42.207, დღეის მდგომარეობით იდენტიფიცირებულია (რეგისტრირებულია დაზუსტებული მონაცემებით) და გასხვისებულია ნ. ლ-ზე. აღნიშნული გარემოებები ადასტურებს, რომ დაუზუსტებელი მონაცემების მიუხედავად, ადგილი არ ჰქონია ტ. ნ-ის მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობას, შესაბამისად, პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ სწორედ აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე შპს „არომაპროდუქტისათვის“ გადაცემულმა მიწის ნაკვეთმა მოიცვა მოსარჩელის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რასაც ასევე ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2014 წლის 14 მარტის №...775-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილია ტ. ნ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი

ნივთის მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედ-დება. მითითებულ ფაქტს, ასევე ამყარებს საქმეში მოთავსებული №2/37630-16 სამოქალაქო საქმეზე სხდომის ოქმიდან ამონაწერი, რომლის მიხედვით შპს „ს-ის“ სასამართლოში წარდგენილი ჰქონდა სარჩელი ტ. ნ-ის, ი. ა-ის და სხვათა მიმართ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის (სადავო მიწის ნაკვეთის) გამოთხოვის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნული მსჯელობისა და მითითებული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ, კერძოდ, მოსარჩელის სახელზე დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებული 1200 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად ცნობის საფუძველი. ამდენად, ტ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 6 ივნისის განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე საქმეზე მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

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. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ტ. ნ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150

ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

1. ტ. ნ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 6 ივნისის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ტ. ნ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილების №11 პუნქტი ტ. ნ-შვილის საკუთრებაში არსებული 1200 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის ზედდების ნაწილში (ს/კ ...00.972, მცხეთა, სოფელი ...);
5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ტ. ნ-შვილის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ
მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის ფუნქციური ზონის
ცვლილების საკითხი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-116(3კ-22)

10 ნოემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბა-
თილად ცნობა, ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 7 დეკემბერს თ. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-
მეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე-
ტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო-
სა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა
და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ...ი №253-ში (ძველი
მისამართი – ქ. თბილისი, ...ის ... კმ., სახლი 17) მდებარე სახლი და
3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა 2004 წელს და აღირიცხა საჯარო
რეესტრში. აღნიშნულ ტერიტორიას ემიჯნება 1317 კვ.მ მიწის ნაკ-
ვეთი, რომელსაც ფაქტობრივად ფლობს 2004 წლის შემდეგ (ზე-
მოსხენებული ორივე ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ერთიანი ღობით
და ფაქტობრივად წარმოადგენს სახლის ერთიან ეზოს). აღნიშნულ
მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე აშენებულია კაპიტალური შენობა (აბა-
ზანა-ტყალეტი). ტერიტორიაზე მის მიერ გაშენებულია მრავალ-
წლიანი ნარგავები, ასევე ვაზი და მოსარჩელე დღემდე სარგებ-
ლობს და უვლის აღნიშნულ ფართს.

მოსარჩელის მითითებით, 2013 წელს აღნიშნულ 1317 კვ.მ თვით-
ნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღი-
არება მოითხოვა, რაზეც კომისიის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა
იმ მოტივით, რომ ნაკვეთი წარმოადგენდა სარეკრეაციო და სატ-
რანსპორტო ზონას და თუ მათ მიერ მოხდებოდა ზონის სტატუსის
შეცვლა, მათი მოთხოვნა დაკმაყოფილდებოდა. მოსარჩელის მი-

თითებით, აღნიშნულით მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აღნიშნული ტერიტორია და მათ შორის მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში და სარეკრეაციო ზონაში, საკრებულოს 2009 წლის თბილისის გენ-გეგმის დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს მის საკუთრებაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით, რომ სატრანსპორტო ზონა და სარეკრეაციო ზონა შეცვლილიყო საცხოვრებელი ზონის სტატუსით. მოსარჩელის მოთხოვნა არაერთხელ იქნა განხილული ადმინისტრაციული ორგანოსა და სასამართლოს მიერ. ამასთან, დავის მიმდინარეობისას მოსარჩელემ მის საკუთრებაში არსებული 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან გაასხვისა 400 კვ.მ, შესაბამისად, მოსარჩელეს საკუთრებაში დარჩა 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ხოლო მომიჯნავე ფართი გახდა 1043 კვ.მ (მოსარჩელის მითითებით, დავის პროცესში მათ სარეგებლობაში არსებული 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მერიამ უსასყიდლოდ ჩამოართვა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 მარტის №18.129.297 განკარგულებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რაც გასაჩივრებულ იქნა სასამართლოში, რომლის გადაწყვეტილებითაც მოპასუხეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამოტივაციო ნაწილში არსებული არგუმენტების გათვალისწინებით ახალი აქტის გამოცემა დაევალა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიუხედავად, მთავრობამ იმავე არგუმენტებით უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე; ხოლო თბილისის საკრებულომ 2019 წელს ისე დაამტკიცა ახალი გენ-გეგმა და სადავო მიწის ნაკვეთებს მიანიჭა სარეკრეაციო ზონის სტატუსი, რომ არ გაითვალისწინა არც სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები და არც ის გარემოება, რომ კერძო მესაკუთრე ჯერ კიდევ 2004 წლიდან ამ ტერიტორიაზე ცხოვრობს და წლები დავობს სასამართლოში, რომ დაუბრუნდეს მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელი ზონის სტატუსი.

მოსარჩელე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნული ტერიტორია წინა მესაკუთრესაც სწორედ საკარმიდამო ნაკვეთად ჰქონდა გამოყოფილი ჯერ კიდევ 1996 წელს და მასზე განთავსებული ჰქონდა კანონიერად აშენებული საცხოვრებელი სახლი. მოსარჩელის მითითებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ქონება ფაქტობრივად არასდროს ყოფილა სარეკრეაციო ზონა და აქ ისინი წლებია კანონიერად ცხოვრობენ.

მოსარჩელის მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გათვალისწინებული მისი საკუთრების უფლება, არ იქნა განხილული და შეფასებული ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე იგი კანონიერად ცხოვრობს ჯერ კიდევ იმ დროიდან, სანამ ამ ტერიტორიას სარეკრეაციო თუ სატრანსპორტო ზონის სტატუსს მიანიჭებდნენ. ამასთან, მოსარჩელის მითითებით, მის საკუთრებაში და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად არის საცხოვრებელი ტერიტორია კაპიტალური შენობებით და იგი არ წარმოადგენს სარეკრეაციო და სატრანსპორტო ზონებს. მოსარჩელის მითითებით, მიღებული გადაწყვეტილებით სახეზეა საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ბალანსის დარღვევა. დაუსაბუთებლად ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციითა და ევროპული კონვენციით დაცული საკუთრების უფლება.

ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, არსებული მიწის ნაკვეთისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე, ასევე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი. ამასთან, მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თ. ბ-ის საკუთრებაში (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ არსებული 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე გადაწყვეტილების მიღების, ასევე, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება) ცვლილების პროექტის წარდგენის დავალება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის ქალაქ თბილისის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების საფუძველზე ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მო-

მიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭება საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით თ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე; ბათილად იქნა ცნობილი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ის ნაწილი, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი; ბათილად ცნობილ ნაწილში ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრა მისი ბათილად ცნობის დღიდან; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაევალა თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ არსებული 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე გადაწყვეტილების მიღება, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება) ცვლილების პროექტის წარდგენა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა ქალაქ თბილისის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების საფუძველზე ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭება საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსი; მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოქვეყნება იმავე წესით, რა წესითაც გამოქვეყნდა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-

თა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელისათვის ქალაქ თბილისში, ...ის №253-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა (ს.კ. ...) და მის მიმდებარედ არსებული 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე უარის თქმის მართლზომიერება.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ სარეკრეაციო ზონა 1-ის არსებობით მოსარჩელე მხარეს ერთმოდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შესაძლებლობა. მოსარჩელისათვის სადავო განკარგულების ბათილად ცნობის უმთავრეს კანონიერ ინტერესს სწორედ ამ შეზღუდვის მოხსნა და მოცემული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭება წარმოადგენდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადანაცვლების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადანაცვლების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). აღნიშნული მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ გამ-

წვანეებულ ტერიტორიებს: ბალი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მითითებული სამართლებრივი რეგულაციის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გამოკვლეული და დასაბუთებული ის გარემოება, თუ რატომ არ იყო მისაღები მოსარჩელის საკუთრებაში და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელ ზონა 2-ად. სააპელაციო პალატის შეფასებით, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს არ ქმნიდა მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოების წარმომადგენელთა იმ გარემოებაზე მითითება, რომ „ტერიტორია წარმოადგენს ორ გზას შორის არსებული სარეკრეაციო სივრცის ნაწილს, რომელიც ძირითადად განკუთვნილია მწვანე ნარგავების გასაშენებლად, ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობის პირობებში კი, მნიშვნელოვანია არსებული გარემოების ეკოლოგიური მდგომარეობის შენარჩუნება – გაუმჯობესება. ასევე ის გარემოება, რომ განსახილველი ტერიტორია ხვდება მდინარე მტკვრის წყალდაცვით ზონასა და უჯებირო ნაპირის შეზღუდვის არეალში. მოცემული არეალი, რეალურად წარმოადგენს აღნიშნულ გზებს შორის გამწვანებულ სივრცეს, რომლის ცვლილებაც გამოიწვევს ზონებს შორის არსებული კონტურის რღვევას და სარეკრეაციო სივრცეების ხარჯზე შექმნის ქაოტური განაშენიანების კიდევ ერთ პრეცედენტს“.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ უფლებრივი ზონის მინიჭების კანონიერების შეფასების თვალსაზრისით, მნიშვნელოვანი იყო არამხოლოდ ამგვარი მოტივაციის მითითება, არამედ დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროების დასაბუთებაც. ამგვარ ვალდებულებას ადგენდა როგორც წარსულში, ისე განჩინების მიღების დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა. კერძოდ, იმ დროს მოქმედი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-9 მუხ-

ლი პირდაპირ განამტკიცებდა ინტერესთა შეჯერების პრინციპს. შესაბამისად, უფლებრივი ზონირების თაობაზე გადანყვეტილების მიღებისას დაგეგმვის ან დაგეგმვის შენარჩუნების საჭიროების დასაბუთების პროცესში, როგორც ძალადაკარგული, ასევე განჩინების მიღების მომენტისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტებით უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებდა საჯარო და კერძო ინტერესების შენონასწორება და დაბალანსება (სუსგ №ბს-829(კ-19) 17.09.20206.).

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საჯარო და კერძო ინტერესთა შენონასწორებისა და დაბალანსების საჭიროებაზე, მიუთითა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს გადანყვეტილებები არ შეიცავდა არანაირ მითითებას საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირების შესახებ. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით დაცული იყო მხოლოდ საჯარო ინტერესები და არ იყო გათვალისწინებული თ. ბ-ის საკუთრების უფლება. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ ქალაქ თბილისში, ...ის №253-ში (ყოფილი ...ის ... კმ, სახლი №17) მდებარე სახლი და 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შეიძინა 2004 წელს და აღრიცხა საჯარო რეესტრში, ხოლო სადავო ტერიტორია, პირველად, სატრანსპორტო ზონა 1-სა და სარეკრეაციო ზონა 1-ში მოექცა თბილისის საკრებულოს 2009 წლის გადანყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ მიხედვით. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების შეძენა დროში წინ უსწრებდა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონების მინიჭებით გათვალისწინებული შეზღუდვების შემოღებას, თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზონის შეცვლასთან დაკავშირებით წარდგენილ მოსარჩელის მოთხოვნაზე მსჯელობისას არ განიხილა და არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე იგი კანონიერად ცხოვრობდა ჯერ კიდევ იმ დროიდან, სანამ ამ ტერიტორიას სარეკრეაციო თუ სატრანსპორტო ზონის სტატუსს მიანიჭებდნენ, ხოლო აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) არსებობამ გამოიწვია მათი საცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენების შესაძლებლობა. კერძოდ, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს ერთმეოდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების უფლება, რაც ასევე გავლენას ახდენდა უძრავი ქონების ღირებულებაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პა-

ლატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ, ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთებისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე და ასევე „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის ის ნაწილი, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ, ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, მოსარჩელესთან მიმართებით ზღუდავდა საკუთრების უფლების არსს იმ ხარისხით, რომ შინაარსს უკარგავდა საკუთრების უფლებას, როგორც ობიექტურ ღირებულებას, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლთან და საერთაშორისო აქტებით განმტკიცებულ სტანდარტებთან. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ, ს.კ. ...) და მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე გადაწყვეტილების მიღების დავალებას, რომლითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში წარადგენს დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება) ცვლილების პროექტს, ასევე სააპელაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის შესაბამისი ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ, საკადასტრო კოდი ... და მის მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ) მიწის ნაკვეთებს მიენიჭება საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სტატუსი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და სისი ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიუთითებს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის 11² პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ დედაქალაქის გარემოსდაცვითი და სარეკრეაციო პირობების გაუმჯობესებისა და „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ამოცანების შესრულების მიზნით, სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია გამოირიცხოს მწვანე სივრცეების ხარჯზე უკონტროლო და ქაოტური ურბანული განვითარება, რომელიც იწვევს გარემოს დეგრადირებასა და საქალაქო სტრუქტურების არახელსაყრელ განაწილებას. თბილისის მწვანე სივრცეები განხილულ უნდა იქნეს, როგორც ერთიანი სისტემა და ამდენად, ხელი უნდა შეეწყოს ყველა განვითარებას, რომელიც გულისხმობს მწვანე სივრცეების ურთიერთდაკავშირებას, მათი ერთმანეთისაგან სამშენებლო ობიექტებით გამიჯვნის სანაცვლოდ. კასატორის განმარტებით, „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციის გათვალისწინებით, გამოყოფილია თბილისის ქალაქნარმოშპმენელი სამი ძირითადი ელემენტი, რომელთა დაცვა, განვითარება და ვიზუალური ხაზგასმა პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ყველა იმ აქტივობისათვის, რომელსაც ცვლილება შეაქვს თბილისის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეში. ამ ელემენტებიდან ერთ-ერთია მდინარე მტკვარი და ქალაქის ნაშენი ნაწილის მასთან ისტორიული ურთიერთდამოკიდებულება. აღნიშნული ელემენტისათვის საჯაროდ ხელმისაწვდომი სახის შენარჩუნება და წვდომის გაზრდა წარმოადგენს ქალაქგანვითარებით პრიორიტეტს. განსახილველ ტერიტორიაზე მოქმედი სარეკრეაციო ზონის სამშენებლო ზონით ცვლილება და შემდგომში მისი სამშენებლოდ განვითარება გამოიწვევს ზონებს შორის არსებული კონტურის რღვევას და შექმნის სარეკრეაციო სივრცეების ხარჯზე ქაოტური განაშენიანების კიდევ ერთ პრეცედენტს.

კასატორის მითითებით, „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციის ძირითადი მიზანია შემცირდეს ბუნებრივ გარემოზე ზემოქმედება ქალაქის მდგრადი განვითარებისათვის აუცილებელ მინიმუმამდე, ბუნებრივი ლანდშაფტების მკაცრი დაცვით განაშენიანებელ ტერიტორიებზე და მისი სიკეთების ეფექტიანი, ოპტიმალური გამო-

ყენებით ქალაქის ნაშენ ნაწილში. ამასთანავე, თბილისის სარეკრეაციო სისტემა უნდა დაეფუძნოს ბუნებრივი გარემოს ელემენტებს – განაშენიანებული ტერიტორიების გარეთ არსებულ, ბუნებრივ ლანდშაფტს და მტკვრისა და მცირე მდინარეების სანაპიროების გასწვრივ არსებულ და დაგეგმილ ღია სივრცეებს, რომლებიც ქალაქის ნაშენ ნაწილში ერთიან სარეკრეაციო ქსელს შექმნიან. აღნიშნულმა მტკვრისპირა სარეკრეაციო სისტემამ ქალაქის ცენტრალური ნაწილი უნდა უზრუნველყოს მდინარისპირა ურბანული სარეკრეაციო სივრცეებით, რომლებიც ქალაქის განივებისა და გაგრილების დერეფნების ფუნქციასაც შეასრულებს.

კასატორი განმარტავს, რომ ნებისმიერ შემთხვევაში, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიღება გარკვეულწილად გაველენას ახდენს საპროექტო არეალში მდებარე უძრავი ნივთების მესაკუთრეთა უფლებებზე. ზოგიერთ შემთხვევაში, ქალაქის შემდგომი განვითარების საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით ხდება სამშენებლო პირობების გაუარესებაც, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიუმის შენარჩუნება და განვითარება. კასატორი აღნიშნავს, რომ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც საჯარო განხილვების შედეგად მიღებული კონცეფციის რეალიზების ერთადერთი საშუალება, შემოთავაზებული პოსტულატების ნორმატიული ასახვით, მათ შორის, ძირითად ნახაზზე, ემსახურება საჯარო ინტერესების უპირობო დაცვას და მათი ყველაზე ეფექტიანი გზით განხორციელებას. თბილისის განახლებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციით განსაზღვრული კომპაქტურობის იდეა, ტერიტორიის ეკონომიურად გამოყენებასთან ერთად, გულისხმობს ბუნებრივი რესურსებისა და სარეკრეაციო არეალების შენარჩუნებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირების გაუმჯობესებას და სხვა სიკეთებს, რაც საჯარო ინტერესის კონტექსტში უზრუნველყოფს როგორც ამ დროისთვის არსებული მოსახლეობის, ისე მომავალი თაობების უფლებას უკეთეს გარემოზე.

კასატორის მითითებით, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ განსახილველი ტერიტორია მოხვედრილია მდინარე მტკვრის წყალდაცვით ზონასა და უჯებირო ნაპირის შეზღუდვის არეალში.

კასატორის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სადავო ტერიტორია მოქცეულია გამწვანებულ ტერიტორიებში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება თავისი მონაცემებით ნორმატიულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს, ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ ფორმალურ მოთხოვნებს. კასატორი მიიჩნევს, რომ სადავო ნორმატიული აქტების ბათილობის საფუძვლები არ არსებობს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქ-თმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, დღის წესრიგში დადგა მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის სისტემური რევიზიის განახლების საკითხი. მოქმედი დედაქალაქის მინათსარგებლობის, გენერალური გეგმის აქტუალური გადაწყვეტები შეივსო მრავალი პრინციპული მიდგომით, რაც, საბოლოო ჯამში, უზრუნველყოფს ქალაქის მდგრადი განვითარებისათვის აუცილებელ წინაპირობებს. დოკუმენტი, მიიჩნევს რა პრიორიტეტულად მდგრად ურბანულ განვითარებას, მიზნად ისახავს ინკლუზიური, უსაფრთხო და მემდეგი საქალაქო სივრცის შექმნას. მწვანე ქალაქის, კომპაქტურობისა და კარგად შეკავშირებულობის კონცეპტუალური მიმართულებების რეალიზებით იქმნება თბილისის განვითარების მკაფიო სტრატეგია, რომლის შესრულებით შესაძლებელია ქალაქის წინაშე არსებული ურბანული პრობლემების ეტაპობრივი აღმოფხვრა. პროექტი დაგეგმარების ამოსავალ პრინციპად ითვალისწინებს ქალაქის არსებული ურბანული სტრუქტურის, თბილისის ინდივიდუალობის, მისი ისტორიული, კულტურული და ბუნებრივი ფასეულობების, მრავალფეროვნებისა და იდენტობის დაცვასა და წარმოჩენას. კომპაქტურობის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპის ფარგლებში, დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით, უპირატესობა მიენიჭა განაშენიანებული ტერიტორიების განახლებასა და ინტენსიფიკაციას. წინდახედულობის პრინციპით შექმნილია საფუძველი იმ პოტენციური საფრთხეების თავიდან ასაცილებლად, რომლებიც, არსებული განაშენიანების განვითარებისა და რეკონსტრუქციის პირობებში, თან ახლავს განაშენიანების ინტენსივობის ზრდას. სუბსიდიარობის პრინციპის გათვალისწინებით, შექმნილია განსახლების მოქნილი, დეცენტრალიზებული და პოლიცენტრული სტრუქტურა და გათვალისწინებულია ამ სისტემაში საქალაქო მნიშვნელობის მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრებისა და ზონების შექმნა, ასევე, არსებულთა განვითარება. ჩარევის შედეგების მინიმიალიზაციის პრინციპის საფუძ-

ველზე, გეგმარებითი გადაწყვეტებით დაცულია არსებული მწვანე ნარგავების სისტემა, საზოგადოებრივი სივრცეები, ჩამოყალიბებული განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი თავისებურებები, განაშენიანებული გარემოს გამართული ფუნქციონირება (საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა, არსებული განაშენიანების ქალაქთმშენებლობითი ღირებულება).

კასატორის განმარტებით, დედაქალაქის ახალი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიღებას წინ უძღოდა სიღრმისეული კვლევა. დედაქალაქის ახალი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თავდაპირველი პროექტი თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შევიდა 2018 წლის 5 ივლისს (12-03181862-03), განმეორებით საკითხი წარმოდგენილ იქნა 2018 წლის 13 ნოემბერს (120318317194-03). წარდგენილი საკითხის ირგვლივ არაერთხელ მოეწყო საჯარო განხილვები, შეხვედრები დარგის სპეციალისტებთან, მოქალაქეებთან, სახელმწიფო უწყებებთან და სხვადასხვა ორგანიზაციებთან. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წერილობით მიმართეს სხვადასხვა დაინტერესებულმა პირებმა შენიშვნებით და წინადადებებით, რომლებიც გათვალისწინებულ იქნა.

კასატორი მიუთითებს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-7 პუნქტზე, რომლის თანახმად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიზანია, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, თბილისის სივრცითი და ტერიტორიული განვითარების მიმართულებების ფორმირება და ამისთვის სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა მიწათსარგებლობის ზოგადი პირობების დადგენის გზით; ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტების შემუშავება და შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების შექმნა დედაქალაქის მოსახლეობისთვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბებისათვის და ეკოლოგიური უსაფრთხოების, ბუნებრივი რესურსების დაცვისა და რაციონალური განვითარებისათვის.

კასატორი ასევე მიუთითებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლზე, რომლის მიხედვით, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების

მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი, ხოლო სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: 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 შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს.

კასატორი მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტისას გათვალისწინებული უნდა ყოფილიყო კერძო და საჯარო ინტერესთა ბალანსის დაცვის საკითხი. მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფაქტი, რაც შეიძლება გამხდარიყო მისი სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

კასატორი – სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, მიღებულია კანონის დარღვევით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალური თიერთობას.

კასატორის განმარტებით, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 64-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაამტკიცა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა მისი შემადგენელი ნაწილებით.

კასატორის შეფასებით, გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ქალაქ თბილისის მუ-

ნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 30 ოქტომბრის წერილი. კასატორი მიიჩნევს, რომ დედაქალაქის გარემოსდაცვითი და სარეკრეაციო პირობების გაუმჯობესებისა და „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ამოცანების შესრულების მიზნით, სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია გამოირიცხოს მწვანე სივრცეების ხარჯზე უკონტროლო და ქაოტური ურბანული განვითარება, რომელიც იწვევს გარემოს დეგრადირებასა და საქალაქო სტრუქტურების არახელსაყრელ განაწილებას.

კასატორის განმარტებით, თბილისის მწვანე სივრცეები განხილულ უნდა იქნეს, როგორც ერთიანი სისტემა და ამდენად, ხელი უნდა შეეწყოს ყველა განვითარებას, რომელიც გულისხმობს მწვანე სივრცეების ურთიერთდაკავშირებას, მათი ერთმანეთისაგან სამშენებლო ობიექტებით გამიჯვნის სანაცვლოდ. „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციის გათვალისწინებით, გამოყოფილია თბილისის ქალაქწარმომქმნელი სამი ძირითადი ელემენტი, რომელთა დაცვა, განვითარება და ვიზუალური ხაზგასმა პრიორიტეტულად უნდა განისაზღვროს ყველა იმ აქტივობისთვის, რომელსაც ცვლილება შეაქვს თბილისის არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეში. ამ ელემენტებიდან ერთ-ერთია მდინარე მტკვარი და ქალაქის ნაშენი ნაწილის მასთან ისტორიული ურთიერთდამოკიდებულება. აღნიშნული ელემენტისათვის საჯაროდ ხელმისაწვდომი სახის შენარჩუნება და წვდომის გაზრდა ნარმოადგენს ქალაქგანვითარებით პრიორიტეტს. კასატორის მითითებით, განსახილველ ტერიტორიაზე მოქმედი სარეკრეაციო ზონის სამშენებლო ზონით ცვლილება და შემდგომში მისი სამშენებლოდ განვითარება გამოიწვევს ზონებს შორის არსებული კონტურის რღვევას და შექმნის სარეკრეაციო სივრცეების ხარჯზე ქაოტური განაშენიანების კიდევ ერთ პრეცედენტს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციის ძირითადი მიზანია შემცირდეს ბუნებრივ გარემოზე ზემოქმედება ქალაქის მდგრადი განვითარებისათვის აუცილებელ მინიმუმამდე, ბუნებრივი ლანდშაფტების მკაცრი დაცვით განაშენიანებულ ტერიტორიებზე და მისი სიკეთეების ეფექტიანი, ოპტიმალური გამოყენებით ქალაქის ნაშენ ნაწილში. ამასთანავე, თბილისის სარეკრეაციო სისტემა უნდა დაეფუძნოს ბუნებრივი გარემოს ელემენტებს – განაშენიანებული ტერიტორიების გარეთ არსებულ, ბუნებრივ ლანდშაფტს და მტკვრისა და მცირე მდინარეების სანაპიროების გასწვრივ არსებულ და დაგეგმილ ღია სივრცეებს, რომლებიც ქალაქის ნაშენ ნაწილში ერთიან სარეკრეაციო ქსელს შექმნიან. აღნიშნულმა მტკვრისპირა სარეკრეაციო სისტემამ უნდა უზრუნველ-

ყოს ქალაქის ცენტრალური ნაწილი მდინარისპირა ურბანული სარეკრეაციო სივრცეებით, რომლებიც ქალაქის განიავებისა და გაგრილების დერეფნების ფუნქციასაც შეასრულებს.

კასატორის მითითებით, სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ტერიტორია ხვდება მდინარე მტკვრის წყალდაცვით ზონასა და უჯებირო ნაპირის შეზღუდვის არეალში.

კასატორის მოსაზრებით, გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ საპროექტო ტერიტორია არ არის უზრუნველყოფილი საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით. გარემოს განაშენიანება არ შეესაბამება საცხოვრებელი ზონის ფუნქციით განსავითარებელ არეალს და ამასთან, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეუწონელია წარმოდგენილი ტერიტორიის მოთხოვნილი ფუნქციით განვითარება. ამასთან, სადავო ტერიტორიაზე „დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდებოდა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) გავრცელება შექმნის პრეცედენტს მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთათვის. მისი სამშენებლოდ განვითარება გამოიწვევს ლანდშაფტური, მწვანე ნარგავებით დაფარული ტერიტორიის განაშენიანებას და ქალაქის განვითარებას არახელსაყრელი მიმართულებით, ასევე, ხელს შეუწყობს ურბანულ ცოცვას, რაც ეწინააღმდეგება მინათსარგებლობის გენერალური გეგმით აღიარებულ პრინციპებს (კომპაქტური ქალაქი, კარგად შეკავშირებული ქალაქი) და შეიცავს ქალაქისათვის როგორც ქალაქგეგმარებით, ასევე გარემოსდაცვით საფრთხეებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 11 თებერვლისა და 18 მარტის განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 9 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე-

ტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად იმ ნაწილში, რომლითაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში საკასაციო საჩივრების განხილვა დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დანარჩენ ნაწილში მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და აღნიშნულ ნაწილში უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და დაშვებულ ნაწილში გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება დაშვებულ ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ. ბ-ის სარჩელი მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილია სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთის გამოყენების სპეციფიკური პირობები.

აღნიშნული წესის პირველი მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადანყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადანყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). აღნიშნული მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 6 მარტის №19.243.355 განკარგულების თანახმად, მოწონებულ იქნა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი ამ განკარგულების დანართი 1-ის შესაბამისად, ასევე „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის

№14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დადგენილების პროექტი ამ განკარგულების დანართი 2-ის შესაბამისად და დადგინდა, რომ აღნიშნული განკარგულებით გათვალისწინებული პროექტები წარდგენოდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 6 მარტის №01-01190651720 მიმართვით, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 73-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „თ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაეგზავნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რიგი აქტების მოწონების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 6 მარტის №19.243.355 განკარგულებით მოწონებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და «ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დადგენილების პროექტები. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 64-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაამტკიცა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა მისი შემადგენელი ნაწილებით.

ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის თანახმად, თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მიმდებარედ არსებული 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციურ ზონად კვლავ განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი და მოექცა გამწვანებულ ტერიტორიათა არეალში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულებით კი მიჩნეულ იქნა, რომ ქალაქ თბილისში, ...ის №253-ში და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №..., ფართობი 2600

კვ.მ და მის მიმდებარედ) სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შეთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის ფენის მოხსნა არ იყო მისაღები.

განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი სარჩელით მოთხოვნილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე, ასევე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის იმ ნაწილის ბათილად ცნობა, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი. ამასთან, მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თ. ბ-ის საკუთრებაში (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ არსებული 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე გადაწყვეტილების მიღების, ასევე, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება) ცვლილების პროექტის წარდგენის დავალება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის ქალაქ თბილისის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების საფუძველზე ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭება საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით თ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე,

არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე; ბათილად იქნა ცნობილი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ის ნაწილი, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სტატუსი; ბათილად ცნობილ ნაწილში ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრა მისი ბათილად ცნობის დღიდან; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაევალა თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ არსებული 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე გადაწყვეტილების მიღება, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება) ცვლილების პროექტის წარდგენა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა ქალაქ თბილისის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების საფუძველზე ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომლითაც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ (2600 კვ.მ ს.კ. ...) და მის მომიჯნავედ არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭება საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსი; მოპასუხეს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოქვეყნება იმავე წესით, რა წესითაც გამოქვეყნდა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 9 ივნისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე-

ტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად იმ ნაწილში, რომლითაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში საკასაციო საჩივრების განხილვა დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დანარჩენ ნაწილში მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და აღნიშნულ ნაწილში უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება.

ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში, ხოლო საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში მიღებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ..., ფართობი – 2600 კვ.მ) ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში მიღებული გადაწყვეტილება უმთავრესად ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელემ ქალაქ თბილისში, ...ის №253-ში (ყოფილი ...ის ... კმ, სახლი №17) მდებარე სახლი და მიწის ნაკვეთი შეიძინა და საჯარო რეესტრში საკუთრებაში აღირიცხა 2004 წელს, ხოლო მითითებული ტერიტორია, პირველად, სატრანსპორტო ზონა 1-სა და სარეკრეაციო ზონა 1-ში მოექცა თბილისის საკრებულოს 2009 წლის გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ მიხედვით. ამდენად, საგულისხმო იყო, რომ მოსარჩელის მიერ საკუთრების უფლების შეძენა დროში წინ უსწრებდა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებზე სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონების მინიჭებით გათ-

ვალისწინებული შეზღუდვების შემოღებას, თუმცა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზონის შეცვლასთან დაკავშირებით წარდგენილ მოსარჩელის მოთხოვნაზე მსჯელობისას არ განიხილა და არ შეაფასა ის ფაქტი, რომ აღნიშნული ტერიტორია მას საკუთრებაში გააჩნდა ჯერ კიდევ იმ დროიდან, სანამ ამ ტერიტორიას სარეკრეაციო თუ სატრანსპორტო ზონის სტატუსს მიანიჭებდნენ, ხოლო თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ..., ფართობი – 2600 კვ.მ) სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) გავრცელებამ გამოიწვია მისი საცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენების შესაძლებლობა, კერძოდ, მოსარჩელეს ერთმეოდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების უფლება, რაც ასევე გავლენას ახდენდა უძრავი ქონების ღირებულებაზე. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კი თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ..., ფართობი – 2600 კვ.მ) ნაწილში ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე ზღუდავდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსს იმ ხარისხით, რომ შინაარსს უკარგავდა თავად უფლებას, როგორც ობიექტურ ღირებულებას, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლთან და საერთაშორისო აქტებით განმტკიცებულ სტანდარტებთან.

სადავო მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 21 მაისის განჩინებითაც განსაკუთრებული ყურადღება გამახვილდა თ. ბ-ის საკუთრების უფლებაზე, რა დროსაც საკასაციო სასამართლომ მიმოიხილა და განმარტა საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო აქტებით აღიარებული საკუთრების უფლების ნორმატიული შინაარსი.

რაც შეეხება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, საქმის მასალების მიხედვით, მასზე თ. ბ-ი საკუთრების უფლების მოპოვებას ცდილობს, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით კი თ. ბ-ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სატრანსპორტო ზონაში და სარეკრეაციო ზონაში და მასზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას. ამასთან, განმცხადებელს ეცნობა, რომ იმ შემთხვევაში თუ მათ მიერ მოხდებოდა უარის თქმის მიზეზების აღმოფხვრა, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია კიდევ ერთხელ იმსჯელებდა საკითხთან

დაკავშირებით.

ამასთან, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 21 მაისის განჩინების მიხედვით, თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში არ იქნა გაზიარებული ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ რადგან ელექტრონულ პორტალზე არ იყო დაფიქსირებული მოსარჩელის მოთხოვნა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე, ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო ვალდებული განეხილა იგი. საკასაციო სასამართლომ 2020 წლის 21 მაისის განჩინებით მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ხელახალი წარმოების ფარგლებში ასევე უნდა ემსჯელა მოსარჩელის მიერ მის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების შესაძლებლობასა და მიზანშეწონილობაზე და დაესაბუთებინა იგი. თავის მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 სადავო განკარგულებით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ განიხილა ქალაქ თბილისში, ...ის №253-ში და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. ... და მიმდებარედ) მოთხოვნილი სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა №1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა და მიჩნეულ იქნა, რომ სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შეთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის ფენის მოხსნა არ იყო მისაღები.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, იმ უდავო მოცემულობის მიუხედავად, რომ მოსარჩელე დავობდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 21 მაისის განჩინებითაც გამიჯნული იყო მიწის ნაკვეთების სტატუსი, განსახილველი დავის ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ ერთ რეჟიმში მოაქცია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე მსჯელობა, გადაწყვეტილების მიღებისას უპირატესობა მიენიჭა თ. ბ-ის საკუთრების უფლების დაცვის საჭიროებას, თუმცა ყურადღება არ გამახვილებულა იმ უდავო გარემოებაზე, რომ თ. ბ-ს

საკუთრებაში აქვს 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...), ხოლო მის მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთს იგი ფლობს, როგორც თვითნებურად დაკავებულს და იგი სახელმწიფო მიწას წარმოადგენს. ამდენად, განსხვავებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობის მიუხედავად, სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე ერთიან დასაბუთებას ეფუძნება, რომელიც აგებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვის საჭიროებაზე, თუმცა გადაწყვეტილების მოტივაციაში არ არის გამიჯნული აღნიშნული მიწის ნაკვეთების სტატუსი, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, იმ უდავო ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთი თ. ბ-ის საკუთრებას არ წარმოადგენს, მასზე ვერ გავრცელდება სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთება, რომელიც აგებულია საკუთრების უფლების დაცვის საჭიროებაზე და სადაც უპირატესობა ენიჭება თ. ბ-ის საკუთრების უფლებას. თუმცა ის გარემოება, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში, ასევე ზემოქმედებს თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხზე, რამეთუ არსებული ვითარება საჭიროს ხდის საჯარო და კერძო ინტერესების შეცვლილი მოცემულობით შეპირისპირებას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ამჟამად მოქმედი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-9 მუხლი პირდაპირ განამტკიცებს ინტერესთა შეჯერების პრინციპს. შესაბამისად, უფლებრივი ზონირების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას დაგეგმვის ან დაგეგმვის შენარჩუნების საჭიროების დასაბუთების პროცესში, როგორც ძალადაკარგული, ასევე ამჟამად მოქმედი საკანონმდებლო აქტებით უმნიშვნელოვანეს როლს ასრულებდა და ასრულებს საჯარო და კერძო ინტერესების შეწონასწორება და დაბალანსება (სუსგ №ბს-829(კ-19) 17.09.2020წ.).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ..., ფართობი – 2600 კვ.მ) ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით შეცვლილი მოცემულობის გათვალისწინებით, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ კვლავ უნდა იმ-

სჯელის მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების შესაძლებლობასა და მიზანშეწონილობაზე, რა დროსაც ყურადღება უნდა მიექცეს დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე (თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე) სარეკრეაციო ზონის შენარჩუნების ინტერესს, რამეთუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 სადავო განკარგულებით მიწის ნაკვეთებზე, როგორც თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ, ასევე მის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. ..., ფართობი 2600 კვ.მ და მის მიმდებარედ), სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით და განწვანებული ტერიტორიების რუკით შეთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის ფენის მოხსნის მიუღებლობა ერთიან არგუმენტაციასა და დასაბუთებას ეფუძნება; ხოლო იმ ვითარებაში, როდესაც 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში დავა მოსარჩელის საკუთრების უფლების სასარგებლოდ გადაწყდა, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დამოუკიდებელ დასაბუთებას საჭიროებს მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებულ 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სარეკრეაციო ზონის შენარჩუნების საკითხი, უპირატესი საჯარო ინტერესი. ამასთან, საკითხზე მსჯელობისას ყურადღება უნდა მიექცეს მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის რეალურ, ფაქტობრივ მდგომარეობას, მიწის ნაკვეთის ათვისების მოცულობას, რამეთუ მოსარჩელის მტკიცებით, სადავო მიწის ნაკვეთები ფაქტობრივად არასდროს ყოფილა სარეკრეაციო ზონა და იგი ფაქტობრივად წარმოადგენს საცხოვრებელ ტერიტორიას კაპიტალური შენობებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი საფუძვლებისა და გარემოებების, მათი სამართლებრივი ანალიზის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ. ბ-ის სარჩელი მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვე-

თის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1311.1618 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, არსებული მიწის ნაკვეთისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე და მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ბ ი ბ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში და აღნიშნულ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. თ. ბ-ის სარჩელი მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილების ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4

ნომბრის №20.1311.1618 განკარგულება იმ ნაწილში, რომლითაც თ. ბ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთისათვის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე და დადებითი გადაწყვეტილების გამოტანაზე, არსებული მიწის ნაკვეთისათვის საცხოვრებელი ზონა 2-ის სტატუსის მინიჭებაზე და მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, თ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (2600 კვ.მ ს.კ. ...) მომიჯნავედ მდებარე 1043 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კუთვნილი მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორის ნაწილში სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებების კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-137(კ-22)

24 ნოემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

გ. აბუსერიძე,

ბ. სტურუა

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 9 სექტემბერს სს „ე...მ“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონული ოფისისა და მესამე პირების – ფ. კ-ისა და შ. კ-ის მიმართ.

სარჩელის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №...გადაწყვეტილებით შ. კ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე 2700 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება (ს.კ. ...), რომელიც 2016 წლის 31 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, 2016 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილებით აღირიცხა ფ. კ-ის საკუთრებად. უძრავი ქონების ნაწილი – 25 კვ.მ რეალურად წარმოადგენს სს „ე...ს“ საკუთრებას, რომელმაც სოფელ ...ში მდებარე 25 კვ.მ უძრავი ქონება მასზე არსებული ...ით შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისის სს „სა...ისაგან“ და მას შემდეგ ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით უწყვეტად. უძრავ ქონებაზე სს „ე...ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და გაცემულია შესაბამისი ამონაწერი, საკადასტრო კოდით №.... აღნიშნული გარემოების შესახებ მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც 2020 წლის 13 აგვისტოს განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავი ნივთის ცვლილების რეგისტრაციის (დაზუსტების) მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის 2020 წლის 20 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

ამდენად, მოსარჩელემ შპს „ე...ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... და 2016 წლის 2 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით მოცემულ საქმეზე შ. და ფ. კ-ები ჩაბმულ იქნენ მესამე პირებად.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილებით სს „ე...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 2010 წლის 21 ივლისის №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა შ. კ-იმა გარდაბანი, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსიები, №550 მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 27 ივლისის №...-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვე-

ტილებით დაინტერესებულ პირს მოეთხოვა სხვა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №...რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება მდებარე: გარდაბანი, სოფელ ...ში, საკადასტრო კოდით ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა შ. კ-ის სახელზე.

მარეგისტრირებელ ორგანოს 2016 წლის 31 მაისს სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა ფ. კ-იმა გარდაბანი, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელ ...ში, საკადასტრო კოდით ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა ფ. კ-ის სახელზე.

უძრავი ქონება 25 კვ.მ, მდებარე გარდაბანი, სოფელი ...ი, ს. კ. ..., რეგისტრირებულია სს „ე...ს“ სახელზე, საკუთრების უფლებით. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2007 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება. სს „ე...ს“ წარმომადგენელმა 2020 წლის 10 აგვისტოს მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს მინის ნაკვეთზე უფლებათა ცვლილების სპორადული რეგისტრაციის მოთხოვნით, მდებარე: გარდაბნის რაიონი, სოფელი ...ი. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2020 წლის 20 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ფ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ ს.კ. ... რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ფიქსირდებოდა ზედდება, 23 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით კი დაინტერესებულ პირს ასევე მიეთითა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენის თაობაზე. ამასთან, აღსანიშნავი იყო, რომ ნაკვეთი იცვლიდა ადგილმდებარეობას 1/3-ზე მეტად. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2020 წლის 24 სექტემბერს მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება იმ საფუძველზე, რომ არ დასტურდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტიურობა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2016 წლის 31 მაისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსე-

ბულ უძრავ ნივთზე, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა დადგენილი არ არის. ამასთან, მოსარჩელის მიერ არ წარმოდგენილა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე 1/3 მეტად ადგილმდებარეობის ცვლილება არ არსებობს.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები გამოკვლეულია სრულყოფილად, ამასთან, მოსარჩელემ ვერ შეძლო სანაწილმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მათ მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. მოსარჩელეს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, რომლითაც დადგინდებოდა საჯარო რეესტრში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. ამასთან, მის მიერ არც იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე 1/3 მეტად ადგილმდებარეობის ცვლილება არ არსებობდა, რის გამოც არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში, სადავო რეგისტრაციები განხორციელებულია შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. ასევე სადავოდ არ გამხდარა ჩუქების ხელშეკრულება, ის ძალაში იყო სადავო რეგისტრაციის განხორციელების მომენტში და ამ დროისთვისაც არ არის გაუქმებული. სწორედ რეგისტრაციის საფუძველად არ-

სებულის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის გაუქმებას („საჯარო რეესტრის შესახებ» საქართველოს კანონის 26.1 მუხ. „ბ“ ქვ.პ.). ამდენად, სახეზეა უფლებანარმომშობი ხელშეკრულება და მის საფუძველზე განხორციელებული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედება – რეგისტრაცია. ამასთანავე, მოსარჩელე ვერ ასაბუთებდა რეგისტრაციის საფუძვლის ძალაში ყოფნის პირობებში რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონდა და არც მოსარჩელეს მიუთითებია იმ ნორმათა დარღვევის შესახებ, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების გაუქმების საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. ამასთან, აღსანიშნავი იყო ის გარემოება, რომ სს „ე...ს“ წარმომადგენელმა 2020 წლის 10 აგვისტოს მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს მიწის ნაკვეთზე უფლებათა ცვლილების სპორადული რეგისტრაციის მოთხოვნით, მდებარე – გარდაბნის რაიონი, სოფელ ...ი, თუმცა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2020 წლის 24 სექტემბერს მიღებული იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა. ამასთან, ნაკვეთი იცვლიდა ადგილმდებარეობას 1/3-ზე მეტად.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს უძრავი ნივთის სისტემური ცვლილების რეგისტრაციისას მოსარჩელის უფლების დამდგენი დოკუმენტი სადავოდ არ გაუხდია (მოსარჩელე უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია 2007 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე), მოსარჩელეს მოეთხოვა მხოლოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა, რაც მის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელ ...ში, საკადასტრო კოდით ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა შ. კ-ის სახელზე. რეგისტრაციის მიღების საფუძველია 2010 წლის 21 ივლისის №... საგადასახადო ცნობა, რომელიც მხარეთა შორის დავას არ იწვევს. მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა ასევე 2016 წლის 31 მაისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ შ. კ-ის სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2010 წლის 21 ივლისის №... საგადასახადო ცნობა, რომელიც საკმარისი იყო მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისთვის, რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც აღნიშნული ცნობის უკანონობაზე მიუთითებდა სასამართლოში არ წარმოდგენილა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო დაეკმაყოფილებინა მესამე პირთა მოთხოვნა. საგულისხმო იყო ის გარემოება, რომ მესამე პირ შ. კ-ის მიერ უძრავი ნივთის რეგისტრაციისას ასევე წარდგენილი იქნა 1996 წლის 1 მარტის №550 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი და სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელთა კანონიერება ასევე სადავო არ გამხდარა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. მოსარჩელეს იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა საჯარო რეესტრში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და საკადასტრო აზომვით/აგეგმვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტურობა, არც მარეგისტრირებელ ორგანოსა და არც სასამართლოში არ წარმოუდგენია. ამასთან, მის მიერ არც იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მინის ნაკვეთზე 1/3 მეტად ადგილმდებარეობის ცვლილება არ არსებობდა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შ. კ-ის უძრავი ნივთი რეგისტრირებული აქვს 1996 წლის 1 მარტის №550 მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის, სარეგისტრაციო მოწმობისა და შემოსავლების სამსახურის 2010 წლის 21 ივლისის №... საგადასახადო ცნობის საფუძველზე, ხოლო მოსარჩელეს 2007 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის იდენტიფიცირება შეუძლებელია.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „ე...მ“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 აგვისტოს განჩინებით სს „ე...ს“ სააპე-

ლაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთა-ვის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტი-ლება.

განსახილველ შემთხვევაში პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 წერილით არ დგინდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკ-ვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვე-თის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის ფაქტი. ამდენად, იმის გათ-ვალისწინებით, რომ სს „ე...ს“ მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნა-ხაზზე ასახული მონაცემების შესაბამისობა მიწის ნაკვეთის ფაქ-ტობრივ მდებარეობასთან არ დასტურდებოდა, პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო გადაწყვეტილებებით რეგისტრირებული მიწის ნაკ-ვეთის (№...) და აპელანტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვე-თის (25 კვ.მ) იდენტიურობა შეუძლებელია დადასტურდეს იმ საკა-დასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზის საფუძველზე დაფიქსირებუ-ლი ზედდებით, რომელიც არ ასახავს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას.

პალატამ მოიხმო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რე-ესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 26-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგის-ტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩე-რების ან შეწყვეტის საფუძვლები. თუ რეგისტრაციის შესახებ გა-დანწყვეტილება ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუ-თოს, რათა ის შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ სა-ქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს.

პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კო-დექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, ამავე კოდექსის 102-ე მუხ-ლზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში აპელანტი იმ გარე-მოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას საქმე არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული საფუძვლიანად და სადავო გადაწყვეტილებებით სს „ე...ს“ საკუთ-რებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა მესამე პირის საკუთრების უფლება, ასაბუთებდა ზეპირი ახსნა-განმარტებით, რაც საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში

შეფასების საფუძველზე არ იქნა გაზიარებული.

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი არ იყო იდენტური უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის, ამასთან, სარეგისტრაციო წარდგენილი მიწის ნაკვეთი 1/3-ზე მეტად იცლიდა ადგილმდებარეობას, პალატამ მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... და 2016 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილებებით (სს „ე...ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილში) აპელანტის უფლებების და კანონიერი ინტერესის შეზღუდვას ადგილი არ ჰქონია.

რაც შეეხება აპელანტის მითითებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2020 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №ბს-698-690(2კ-2კს-15)), სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ აღნიშნული განმარტება შეეხება იმ შემთხვევას, როდესაც ერთი და იმავე უძრავ ქონებაზე ადგილი აქვს ერთდროულად რამდენიმე დანტერესებული მხარის საკუთრების უფლების არსებობას, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონდა. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტის ზემოაღნიშნული პოზიცია უსაფუძვლო იყო და არ უნდა ყოფილიყო გაზიარებული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტის – სს „ე...ს“ მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 აგვისტოს განჩინება საკასაციო ნესით გაასაჩივრა სს „ე...მ“, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივად უგულებელყო საკუთრების უფლების არსებობა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის პირობებში და ამით ეჭვქვეშ დააყენა საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებული უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-

ნის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილების მე-5 მუხლი, რომლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში; ხოლო იმავე დადგენილების მე-4 მუხლის ბოლო აზვაციის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში რჩებოდა განსაკუთრებული დანიშნულების მიწები. კასატორის მითითებით, ცალსახაა, რომ მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზით არსებული და მის დაცვით ზონაში მოქცეული მიწა არის განსაკუთრებული დანიშნულების და ზემოხსენებული აქტით მისი გადაცემა მესამე პირებისათვის არც იყო გათვალისწინებული და ვერც იქნებოდა, შესაბამისი სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლების არარსებობის გამო. ანალოგიური შინაარსია ჩადებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ პუნქტში, რომლის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება ... მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზებით დაკავებულ და მათ სანიტარულ-ტექნიკურ ზონას მიკუთვნებულ მიწებზე. ამრიგად, სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო კომპანიის (სახელმწიფოს 99,9% წილობრივი საწარმოს – სს „სა...ს“) საკუთრებას 2007 წლის 29 ივნისამდე ანუ მანამ, სანამ გადმოსცემდა მას სს „ე...ს“. მითითებული ნორმატიული აქტების ანალიზის საფუძველზე ცალსახაა, რომ მესამე პირების მართლობიერ მფლობელობაში არასოდეს იქნებოდა ენერგეტიკული დანიშნულების და სტრატეგიული მნიშვნელობის მქონე მიწის ნაკვეთი. სს „ე...ს“ კუთვნილი ქვესადგური ნამდვილად მდებარეობს ფ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და ამ ტერიტორიაზე განთავსდა ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში. 01.03.1996წ. მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №550 აქტის თანახმად, კ-იები მიწის რეფორმამდე ფლობდნენ იმ მიწის ნაკვეთს, რომლის ფარგლებშიც მოქცეულია ენერგოკომპანიის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი.

კასატორი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით დადგენილ უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობაზე და აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე სს „ე...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა მანამ, სანამ იმავე უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირებოდა შ. კ-ის საკუთრების უფლება, შესაბამისად, კასატორი მი-

იჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში, მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და აღნიშნავს, რომ მოცემული ნორმა ცხადყოფს, რომ საჯარო რეესტრის შ. კ-ის განცხადების საფუძველზე დაწყებული წარმოება უნდა შეეჩერებინა და მისთვის მოეთხოვა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რადგან დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის საზღვრები ფარავდა 2007 წლის 29 ივნისიდან სს „ე...ს“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. მიუხედავად ამისა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაარღვია რა კანონის ზემოაღნიშნული მოთხოვნა, მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „ე...ს“ საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე დაარეგისტრირა შ. კ-ის საკუთრების უფლება.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ეფუძნება ერთადერთ მტკიცებულებას, გარდაბნის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლითაც თითქოსდა არ დგინდება უფლების დამდასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია. კასატორის მითითებით, მერიის აღნიშნული აქტი სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას ბათილად იყო ცნობილი ორი ინსტანციის სასამართლოს მიერ და მითითებული გადაწყვეტილებები დღეის მდგომარეობით შესულია კანონიერ ძალაში. 2021 წლის 15 ივლისს ჩატარებულ მთავარ სხდომაზე კომპანიის წარმომადგენელმა აცნობა სასამართლოს, რომ იდენტიფიკაციის შესახებ გარდაბნის მერიის ადმინისტრაციული აქტები ბათილად იყო ცნობილი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით, რომელიც გასაჩივრებული განჩინების წინა დღეს, 14 ივლისს ძალაში დატოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ. სასამართლოსთვის ასევე ცნობილი იყო და ეს გარემოება სხდომაზე მესამე პირმაც დაადასტურა, რომ კ-იის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო სატრანსფორმატორო ქვესადგური, რომელზეც მესამე პირს პრეტენზია არ განუცხადებ-

ბია. ქვესადგური რომ განსაკუთრებული დანიშნულების არის და მას ფლობს, სარგებლობს და უვლის ენერგოკომპანია, არც ეს გამბდარა სადავო.

ამასთან, კასატორის მითითებით, სასამართლომ იდენტიფიკაციის საკითხზე მსჯელობისას გვერდი აუარა ზედდების ფაქტის არსებობას, რამაც გამოიწვია უკანონო გადაწყვეტილების მიღება. კასატორი განსაკუთრებით მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, რომ სს „ე...ს“ საკუთრებად ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო გეგმა შედგენილია 2007 წლის 29 ივნისს და ზუსტად შეესაბამება იმ დროს მოქმედ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებულ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე და 49-ე მუხლების მოთხოვნებს და შესრულებულია გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, ნახაზზე დატანილია საზღვრები შესაბამისი x და y კოორდინატებით. აღნიშნული გარემოება სრულად გამორიცხავს ყოველგვარი ეჭვის საფუძველს მიწის ნაკვეთის მდებარეობასა და იდენტიფიკაციასთან მიმართებით. კასატორის მითითებით, ბუნებრივად ისმის კითხვა, ენერგოკომპანიამ რომ სახელმწიფოსგან იყიდა მიწის ნაკვეთი, მაშინ ის რომელია, სად მდებარეობს. ცხადია, საკუთრება აბსტრაქტული ვერ იქნება. არც არის აბსტრაქტული, ენერგოკომპანიის საკუთრებაში არსებული ... მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი მონაცემებითაც კი-ის ნაკვეთზე მდებარეობს, ს/ქვესადგურის რეალური განთავსების ადგილიდან 2 მეტრის დაშორებით და საკადასტრო კოდსაც კი, თავად უთითებს რეესტრი. კასატორის მოსაზრებით, დაუსაბუთებელი და ამავე დროს, გაუგებარია, რატომ უგულვებელყო სააპელაციო სასამართლომ ზედდების ამსახველი ნახაზი, რომელზეც კომპანიის მიწის ნაკვეთის როგორც დაზუსტებული, ისე დაუზუსტებელი მონაცემებია ასახული. თუ საკადასტრო ნახაზი არ ასახავს მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, ისმის ლოგიკური კითხვა: საერთოდ რა დანიშნულებას ატარებს საკადასტრო გეგმა და რატომ არეგისტრირებს საჯარო რეესტრი საკუთრებას საკადასტრო ნახაზის მიხედვით. ამრიგად, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ განჩინება დააფუძნა გარემოებაზე, რომელიც მის მიერ არ იქნა სათანადოდ გამოკვლეული საქმის განხილვისას, მიიღო უკანონო და უსამართლო გადაწყვეტილება.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ 1/3-ზე მეტად ადგილმდებარეობის ცვლილების გამო რეგისტრაციაზე უარს არ ითვალისწინებს არც ერთი მოქმედი კანონი ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი. შესაბამისად, მათზე ვერც უთითებს სასამართლო.

კასატორის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ენი-

ნააღმდგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ ერთგვაროვან პრაქტიკას. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის და სასამართლოს მიერ უგულებელყოფილია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და კანონიერი ინტერესი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაიწყო მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

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

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე შპს „ე...ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... და 2016 წლის 2 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას მოითხოვს იმ საფუძველით, რომ საქმეში მესამე პირებად ჩაბმული – ფ. და შ. კ-ების სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილი – 25 კვ.მ რეალურად წარმოადგენს სს „ე...ს“ საკუთრებას, რომელიც მასზე არსებული ...ით შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისს სს „სა...ისაგან“ და მას შემდეგ უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით. შესაბამისად, განსახილველი დავის ფარგლებში შეფასება უნდა მიეცეს რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილებებით მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ფ. და შ. კ-ების სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერებას 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

ამდენად, წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუ-

ციის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის 21.1 მუხლის (ამჟამად მოქმედი რედაქციის მე-19 მუხლი) თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საკუთრების უფლება აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მითითებული კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მითვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 311¹ მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №...სადავო გადანყვეტილებით უძრავი ქონება, მდებარე: გარდაბანი, სოფელ ...ში, საკადასტრო კოდით ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა შ. კ-ის სახელზე. სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილია მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, შიდა აზომვითი ნახაზი, მინის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №550 აქტი, პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, ხოლო დამატებით წარდგენილ იქნა საგადასახადო ცნობა №..., დამოწმებს თარიღი: 11.08.2010, შემოსავლების სამსახურის რუსთავის რეგიონული ცენტრი, რის საფუძველზეც შ. კ-ის სახელზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2700 კვ.მ მი-

ნის ნაკვეთზე. ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ფ. კ-ის სახელზე.

ამასთან, მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, სს „ე...ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორი ...; უძრავ ქონებაზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 2007 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ სს „ე...ს“ წარმომადგენელმა 2020 წლის 10 აგვისტოს მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს მიწის ნაკვეთზე უფლებათა ცვლილების სპორადული რეგისტრაციის მოთხოვნით, მდებარე: გარდაბანის რაიონი, სოფელი ...ი. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2020 წლის 20 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ფ. კ-ის საკუთრებაში არსებულ ს.კ. ... რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ფიქსირდებოდა ზედდება; 2020 წლის 23 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით კი დაინტერესებულ პირს ასევე მიეთითა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობის დადგენის თაობაზე. ამასთან, მიეთითა, რომ ნაკვეთი იცვლიდა ადგილმდებარეობას 1/3-ზე მეტად. საბოლოოდ, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2020 წლის 24 სექტემბერს მიღებულ იქნა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება იმ საფუძველზე, რომ არ დასტურდებოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიურობა. აღნიშნული გადაწყვეტილება ეფუძნება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 წერილს, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2020 წლის 23 აგვისტოს №280086 მიმართვის პასუხად ეცნობა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) (ფართი 25 კვ.მ) იდენტიურობა არ დგინდებოდა. ნაკვეთი ზედდებაში იყო ფ. კ-ის კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს.კ. ...).

წარმოდგენილი სარჩელის უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს მოტივაციაზე ეფუძნება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 წერილით მიღებულ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთების იდენტიურობის

დაუდგენლობის შესახებ, იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვისა და გადაწყვეტის დროს გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის აღნიშნული აქტი სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იყო ცნობილი, რის თაობაზეც ინფორმირებული იყო სააპელაციო სასამართლო. აღნიშნულზე მიუთითებს კასატორიც და განმარტავს, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას ბათილად იყო ცნობილი ორი ინსტანციის სასამართლოს მიერ და მითითებული გადაწყვეტილებები დღეის მდგომარეობით შესულია კანონიერ ძალაში. საკასაციო საჩივარს ერთვის რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „ე...ს“ წარმომადგენლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 და 9 ნოემბრის №18-182031482 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა დაევალა. საკასაციო საჩივარს ასევე ერთვის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 14 ივლისის განჩინება, რომლითაც გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2021 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილება. საქმის წარმოების ელექტრონული პროგრამის მიხედვით კი სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით არ გასაჩივრებულა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 15 ივლისის სხდომის ოქმით ასევე დასტურდება, რომ კომპანიის წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოს აცნობა საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით იდენტიფიკაციის შესახებ გარდაბნის მერიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სააპელაციო სასამართლოს მიერ ძალაში დატოვების თაობაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ეფუძნება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 11 სექტემბრის №04/7303 წერილს, რომელიც სს „ე...ს“ მიერ სადავოდ იყო ქცეული, რის გამოც წარმოდგენილი სარჩელის გამოსარიცხად სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული მოტივაცია მოკლებულია ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლებს და ვერ იქნება გაზიარებული.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო უძრავი ქონების იდენტიფიკაციის საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვნად მიიჩნევს მიუთითოს სს „ე...ს“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველად არსებულ 2007 წლის 29 ივნისის №1-6290 ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლითაც სს „ე...ს“ საკუთრებაში გადაეცა 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე მდებარე ტრანსფორმატორით, შესაბამისად, იდენტიფიცირებადია როგორც 2007 წლის 29 ივნისის ხელშეკრულების საგანი, ასევე გარდაბანში, სოფელ ...ში არსებული ...ის ადგილმდებარეობა, ამასთან, საქმეზე არ დგინდება აღნიშნული ...ის ადგილმონაცვლეობის ფაქტი. მოცემული დავის მართებულად გადაწყვეტის მიზნით საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლებზე და აღნიშნავს, რომ სს „ე...ს“ მტკიცებით, მარეგისტრირებელი ორგანოს სადავო გადანაცვლებებით ფ. და შ. კ-ების სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილი – 25 კვ.მ რეალურად წარმოადგენს სს „ე...ს“ საკუთრებას, რომელიც მასზე არსებული ...ით შეიძინა 2007 წლის 29 ივნისის სს „სა...ისაგან“ და მას შემდეგ უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით. კასატორი „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის დადგენილებაზე მითითებით აღნიშნავს, რომ მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზით არსებული და მის დაცვით ზონაში მოქცეული მიწა იყო განსაკუთრებული დანიშნულების და ხსენებული აქტით მისი გადაცემა მესამე პირებისათვის არც იყო გათვალისწინებული და ვერც იქნებოდა. კასატორის მითითებით, ანალოგიური შინაარსისა ჩადებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ პუნქტში, რომლის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება ... მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზებით დაკავებულ და მათ სანიტარულ-ტექნიკურ ზონას მიკუთვნებულ მიწებზე.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში; ხოლო ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო საკუთ-

რებაში რჩებოდა განსაკუთრებული დანიშნულების მიწები. მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზით არსებული და მის დაცვით ზონაში მოქცეული მიწა განეკუთვნებოდა რა განსაკუთრებული დანიშნულების მიწებს, დასახელებული დადგენილების მიხედვით, სახელმწიფო რეფორმის ფარგლებში იგი ვერ გადავიდოდა კერძო საკუთრებაში როგორც საკარმიდამო, საბალე ან სააგარაკო მიწები. „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ...ის კერძო საკუთრებაში გადაცემის შეუძლებლობაზე მიუთითებს ის გარემოება, რომ აღნიშნული დადგენილება ითვალისწინებდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმას, რის ფარგლებშიც შ. კ-ის გადაცემა გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, სადავო 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი კი, მასზე არსებული ...ით, განეკუთვნებოდა რა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას, ვერ მოხვდებოდა სარეფორმო ფონდში და შესაბამისად, ვერ გადაეცემოდა შ. კ-ის როგორც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ამასთან, არც შ. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლად არსებული უფლებადამდგენი დოკუმენტები მიუთითებენ მისთვის ...ის გადაცემაზე, შ. კ-ის არ გადასცემია ...ი. სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო კომპანიის (სახელმწიფოს 99,9% ნილობრივი საწარმოს – სს „სა...ის“) საკუთრებას, რომელიც 2007 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაეცა სს „ე...ს“.

სადავო პერიოდში მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტი-სათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომვითი ნაზიზით. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში შ. კ-ის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ დაფიქსირებულა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ნაწილში განთავსებული იყო მოქმედი ...ი, რომელიც არ წარმოადგენდა და ვერც იქნებოდა მისი საკუთრება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ

გარემოებაზე, რომ გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორი ..., სს „ე...ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 2007 წელს, 2007 წლის 29 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, შ. კ-ის სახელზე სადავო რეგისტრაცია კი განხორციელებულია 2010 წელს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №...სადავო გადანაცვლებით სს „ე...ს“ სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული მოქმედი ...ით მოექცა/დარეგისტრირდა შ. კ-ის საკუთრებაში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მართალია მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი პასუხისმგელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშეაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. განსახილველ შემთხვევაში სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ გამოკვლეულა და შეფასებულა ის გარემოება, რომ შ. კ-ის სახელზე განხორციელებულმა რეგისტრაციამ მოიცვა სს „ე...ს“ საკუთრებაში არსებული 25 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული ...ით, რომელიც ფ. და შ. კ-ების არც სარგებლობაში და არც საკუთრებაში არასდროს ყოფილა, სახელმწიფო რეფორმის ფარგლებში შ. კ-ის გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ხოლო სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთს. სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას სარეგისტრაციო სამსახურს შ. კ-ისთვის უნდა მოეთხოვა კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რამეთუ დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის საზღვრები ფარავდა 2007 წლიდან სს „ე...ს“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს.

ამასთან, რამდენადაც „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიხედვით, შ. კ-ის ვერ გადაეცემოდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული ...ით, შესაბამისად, განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს ერთი და იმავე ქონების სხვადასხვა დროს სხვადასხვა პირზე გადაცემის შემთხვევა და დავის გადანაცვების მიზნით, სადავო მიწის ნაკვეთზე უკეთესი უფლების დადგენის საჭიროება. ასევე დავას არ იწვევს აღნიშნული ...ის განთავსების პერიოდი, სს „ე...ს“ მითითებით მათი კუთვნილი ქვესადგური სადავო ტერიტორიაზე

განთავსდა ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში, რასაც არ უარყოფენ შ. და ფ. კ-იები.

ყოველივე აღნიშნულის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო უკანონოდ მიიჩნევს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... სადავო გადაწყვეტილებას შპს „ე...ს“ კუთვნილი 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორის ნაწილში, რამდენადაც შ. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია 25 კვ.მ-ის ნაწილში ლახავს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას.

ამასთან, განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებულ ნაწილში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილების უკანონობა ასევე უნდა აისახოს 2016 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილებაზე. მართალია, შპს „ე...ს“ მიერ გასაჩივრებულ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 2 ივნისის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას საფუძვლად უდევს შ. და ფ. კ-იებს შორის დადებული 2016 წლის 31 მაისის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომელიც მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია და ძალაშია, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მიხედვით, შ. კ-ის ვერ გადაეცემოდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული ...ით, შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ვერ მოექცეოდა შ. და ფ. კ-იებს შორის დადებულ ჩუქების ხელშეკრულებაში. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ დავის ამგვარი გადაწყვეტა არ ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მყარად დადგენილ პრაქტიკას, რომლის თანახმად, წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე. განსახილველ შემთხვევაში, დავას იწვევს არა შ. და ფ. კ-იების უფლებადამდგენი დოკუმენტები, არამედ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები; სადავო ნაწილში 2016 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა გამომდინარეობს მის წინ განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონობის საფუძველიდან.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 აგვისტოს განჩინება

და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „ე...ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად იქნეს ცნობილი სააგენტოს რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგვისტოს №... და 2016 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილებები გარდაბანში, სოფელ ...ში მდებარე შპს „ე...ს“ კუთვნილი 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორის ნაწილში.

ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის შე-საბამისად, მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს სს „ე...ს“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სა-ხით გადახდილი 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ად-მინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნა-წილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „ე...ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 12 აგვისტოს განჩინება და მი-ღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „ე...ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 აგ-ვისტოს №...და 2016 წლის 2 ივნისის №... გადაწყვეტილებები გარ-დაბანში, სოფელ ...ში მდებარე შპს „ე...ს“ კუთვნილი 25 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე ტრანსფორმატორის ნაწილში;
5. მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის რეგიონულ ოფისს სს „ე...ს“ სასარგებლოდ დაე-კისროს მის მიერ საქალაქო, სააპელაციო და საკასაციო სასამარ-თლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გა-დახდილი 550 (100+150+300) (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზ-ღაურება;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება სა-ბოლოოა და არ საჩივრდება.

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