

## 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, №7

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

2023, №7

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

2023, №7

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

2023, №7

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი  
**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი

**მარიკა მაღალაშვილი**

**რედაქციის მისამართი:**

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

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

## საძიებელი

### 1. მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება

თვითნებურად დაკავებულ მინაზე

საკუთრების უფლების აღიარება ..... 4; 30; 53; 75; 87; 119

### 2. მინის რეგისტრაცია

მინის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე

კოოპერატივის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ..... 138

დაუზუსტებელი სახით მინის ნაკვეთის რეგისტრაცია ..... 181

მინის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება ..... 200

# **1. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

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

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ბს-574(კ-22)

15 დეკემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2020 წლის 23 დეკემბერს ა. ს-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუზის – ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ქალაქ ქუთაისში, ...ას მე-... შესახვევი №...-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, ფართით – 2655 კვ.მ, ამენებული იყო ორი საცხოვრებელი კერძო სახლი (საძმო სახლი) და დამხმარე ნაგებობები. 2019 წლის 28 თებერვლის დაზუსტებული მდგომარეობით, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართი 2655 კვ.მ) ა. ს-ის საკუთრებად ირიცხებოდა შენობა-ნაგებობები №02/2 – 197.26 კვ.მ; №03/1, №04/1, №08/1 ხოლო ბ. ს-ის საკუთრებად ირიცხებოდა შენობა-ნაგებობა №01/2 – 336.80 კვ.მ; №05/1, №06/1 და №07/1 მიწის ნაკვეთი – თანასაკუთრება. ზემოხსენებულ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებობდა თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, ფართით 1844 კვ.მ, რომლითაც სარგებლობდნენ თანამესაკუთრები. 2019 წლის აგვისტოს თვეში ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კო-

მისიის მეშვეობით მთელი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი დაიკანონა მხოლოდ ბ. ს-ემ. მოსარჩელისათვის აღნიშნულის თაობაზე ცნობილი გახდა მას შემდეგ, როდესაც ბ. ს-ემ აღიარებულ ნაკვეთზე დაანგრია „სალორე“, მოშალა თივის საზვინე და მიწის ნაკვეთზე გაელაგა კი დაუშალა ა. ს-ეს. მიწის აღიარების საქმის წარმოებისას მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრე – ა. ს-ე არ ყოფილა მინვეული ადგილზე დათვალიერებისას და საკითხის განხილვისას.

ამდენად, მოსარჩელემ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მეორის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 20 აგვისტოს №26 საკუთრების უფლების მოწმობისა და ქ. ქუთაისში, ...ას მე-... შესახ. №...-ის მომიჯნავედ ბ. ს-ისათვის 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდომის საოქმო ჩანაწერის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის) ბათილად ცნობა მოითხოვა. შემდგომში, მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ბ. ს-ესთან ერთად მისთვის, როგორც ქ. ქუთაისში, ...ას მე-... შესახ. №...-ის მომიჯნავედ 1844 კვ.მ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის თანამფლობელისათვის, მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ ასევე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ბ. ს-ის ჩამბის შესახებ იშუამდგომლა. ამავე სარჩელით მოსარჩელემ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მესამე პირის – ბ. ს-ის (პ/ნ ...) საკუთრებად რეგისტრირებულ, ქალაქ ქუთაისში, ...ას მე-... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ (ს. კ. ...) არსებულ 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ყადაღის დადება მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ბ. ს-ე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით ა. ს-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ არ დაკმაყოფილდა დაუსაბუთებლობის გამო.

2020 წლის 25 დეკემბერს ა. ს-ემ საჩივრით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ად-

მინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 24 დეკემბრის განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 25 დეკემბრის განჩინებით ა. ს-ის საჩივარი დაუსაბუთებლობის გამო არ დაკმაყოფილდა; საჩივარი საქმის მასალებთან ერთად გადაეგზავნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინებით ა. ს-ის საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 24 დეკემბრის განჩინება; ა. ს-ის შუამდგომლობა უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა; ბ. ს-ეს (პ/ნ ...) აეკრძალა მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის, ქუთაისში, ...ას მე-... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ (ს. კ. ...) არსებული 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გასხვისება და სხვა რაიმე უფლებით დატვირთვა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ა. ს-ის (პ/ნ ...) სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინება ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 24 დეკემბრის განჩინების გაუქმების და ა. ს-ის შუამდგომლობის დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც ბ. ს-ეს (პ/ნ ...) აეკრძალა მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის: 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მდებარე: ქუთაისი, ...ას მე-... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ (ს.კ. ...) გასხვისება და სხვა რაიმე უფლებით დატვირთვა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა. ს-ე ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2012 წლის 2 აპრილის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ფლობს 2655 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ...).

ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2019 წლის 22 თებერვლის მდგომარეობით, ა. ს-ე ბ. ს-ესთან ერთად თანასაკუთრებით ფლობს ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2655 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ...).

სასამართლომ საქმეზე დართული 2019 წლის 7 მარტის შეთანხმების აქტიდან დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელის მომწერებმა – ა. ს-ემ (პ/ნ ...) და ბ. ს-ემ (პ/ნ ...) შეადგინეს აქტი შემდეგზე: წინამდებარე აქტით მოხდა მხარეებს – ა... და ბ. ს-ეებს შორის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწა და მასზე არსებული შენობები) გაყოფა ფაქტობრივი მდგომარეობით, კერძოდ: ქუთა-

ისში, ...ას მე-... შესახვ. №...-ში (ს.კ. ...) თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება იყოფა შემდეგნაირად: მიწის ნაკვეთი №1 ფართობით 599 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა 01 – განაშენიანების ფართობით 143.78 კვ.მ, სასარგებლო ფართობით 197.26 კვ.მ, შენობა 02 – განაშენიანების ფართობით 32.88 კვ.მ, შენობა 03 – განაშენიანების ფართობით 22.88 კვ.მ, შენობა 04 – განაშენიანების ფართობით 40.76 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი №2 – ფართობით 9.00 კვ.მ პირად საკუთრებაში გადაეცა ა. ს-ეს; მიწის ნაკვეთი №5 – ფართობით 1854 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა 01 – განაშენიანების ფართობით 218.61 კვ.მ, სასარგებლო ფართობით 336.80 კვ.მ, შენობა 02 – განაშენიანების ფართობით 23.82 კვ.მ, შენობა 03 – განაშენიანების ფართობით 17.66 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი №3 – ფართობით 148 კვ.მ მასზე არსებული შენობა 01 – განაშენიანების ფართობით 20.27 კვ.მ პირად საკუთრებაში გადაეცა ბ. ს-ეს; მიწის ნაკვეთი №4 – ფართობით 45.00 კვ.მ თანასაკუთრებაში გადაეცა ა. ს-ეს და ბ. ს-ეს (თანდართული შპს „გ...ის“ მიერ 2019 წლის 4 მარტს შესრულებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების შესაბამისად). უძრავი ქონების დაყოფილი ნაწილები არის უფლებრივად უნაკლო, არ არის დაყადაღებული და მხარეებს შორის არ არის სადავო, არ შეიძლება მესამე პირს რაიმე პრეტენზია ჰქონდეს მასზე. აღნიშნული აქტი შედგენილი არის ხელმომწერი მხარეების მიერ, სრულად ეთანხმებიან ამ აქტში მოყვანილ პირობებს, რასაც ადასტურებენ ხელისმომწერით.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა. ს-ე ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ფლობს 599.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ... ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ა. ს-ე ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ფლობს 9.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ...); ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ბ. ს-ე ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ფლობს 1854.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ...); ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ბ. ს-ე ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით საკუთრების უფლებით ფლობს 45.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (ს.კ. ...); ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

სასამართლომ, ასევე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური

და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების №26 მოწმობით ბ. ს-ეს ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში საკუთრებაში გადაეცა 1844.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 28 მაისის №140 განკარგულებით, ბ. ს-ეს ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში საკუთრებაში გადაეცა 1844.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, როგორც მის საკუთრებაში არსებული 1854.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდომის ოქმის თანახმად, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 24 მაისს 12:00 საათზე ჩაატარა კომისიის რიგით მეშვიდე სხდომა.

ქალაქ ქუთაისში, ...ას მე-... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოქალაქე ბ. ს-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, სხდომაზე მოხსენება გააკეთა კომისიის თავმჯდომარის მოადგილემ – გ. გ-მა, რომელმაც აღნიშნა, რომ მოქალაქე ბ. ს-ე ითხოვდა ქალაქ ქუთაისში, ...ას მე-... შესახვევ. №...-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 1844.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ტერიტორია ადგილზე იქნა დათვალიერებული კომისიის წევრების მიერ (ი. უ-ა, გ. გ-ი, ვ. გ-ე, მ. ს-ე, მ. ფ-ე). როგორც საკითხის შესწავლითა და ადგილზე დათვალიერებით გაირკვა, მოთხოვნილი საკუთრება – უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ბ. ს-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს.კ. №..., მიწის ნაკვეთის ფართობი – 1854.00 კვ.მ) მომიჯნავეს, ამასთან, დასტურდებოდა ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

კომისიის წევრების მიერ ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერების დროს, განმცხადებელს მიეთითა სიტყვიერი ხარვეზი, კერძოდ, მას უნდა წარედგინა №... საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და აგრეთვე, ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელის (ნ. ს-ე) ნოტარიალურად და-

მონმებული თანხმობა ასალიარებელ მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით. აღნიშნული დოკუმენტაცია მის მიერ წარდგენილ იქნა 21.05.2019წ. №13900/01 განცხადებით. კომისიამ მიიჩნია, რომ განცხადებებზე თანდართული დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მოთხოვნებს და გამომდინარე აქედან, შესაძლებელი იყო მომხდარიყო მოქალაქე ნ. ს-ისათვის, ქალაქ ქუთაისში, ...ას მე-... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნულს კენჭი ეყარა და მხარი დაუჭირა კომისიის ყველა დამსწრე წევრმა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-5 პუნქტის, მე-9 პუნქტისა და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 25.01.2017წ. №157 დადგენილების საფუძველზე კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება მოქალაქე ბ. ს-ისათვის ქალაქ ქუთაისში, ...ას ქუჩა ... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის (ფართობით – 1844.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ მოქალაქე ბ. ს-ეს 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღის განმავლობაში სრულად უნდა გადაეხადა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური – 2212.80 (ორი ათას ორას თორმეტი ლარი და 80 თეთრი) ლარი. ამასთან, დადგინდა, რომ მოქალაქის მიერ თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ, ბ. ს-ის (პ/ნ ...) სახელზე გაიცემოდა საკუთრების უფლების მონმობა და დამონებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნე-

ბის საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტება იმის შესახებ, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ა. ს-ე უნდა მიენდია ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტზე, 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.

სასამართლომ, ასევე, ყურადღება გაამახვილა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამასთან, ასეთივე პირობას ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ რამდენადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადგილზე დათვალიერებით დაადგინა, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის რეა-

ლური მფლობელი იყო ნ. ს-ე, მოითხოვა ამ უკანასკნელის ნოტარი-  
ალურად დამოწმებული თანხმობა ასალიარებელ მიწის ნაკვეთთან  
დაკავშირებით, რაც წარდგენილ იქნა ბ. ს-ის მიერ. ამდენად, სასა-  
მართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერი-  
ის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-  
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-  
ბის უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდო-  
მის ოქმი საკუთრების უფლების აღიარების და საკუთრების მონ-  
მობის გაცემის თაობაზე, გამოცემული იყო საქმის გარემოებების  
სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად, რაც არ ეწინააღმდეგე-  
ბოდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე  
მუხლის დანაწესს.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევა-  
ში, მოსარჩელეს არ წარუდგენია მტკიცებულება, რომელიც უდა-  
ვოდ დაადასტურებდა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მო-  
მიჯნავეობას და მის იურიდიულ ინტერესს დავის მიმართ. მოპასუ-  
ხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, ბ. ს-  
ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე გადაწყვეტილების მიღები-  
სას, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა  
ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრუ-  
ლია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-  
ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-  
ბის უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხ-  
ლის „გ“ ქვეპუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ გარემოების  
ანალიზი, ბ. ს-ე სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად ქალაქ ქუთა-  
ისში, ...ას მე-... შესახვევი №...-ის მიმდებარედ თვითნებურად და-  
კავებული 1844.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების  
მიწის ნაკვეთით, რამეთუ ამ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნე-  
ლობა ენიჭებოდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე სა-  
კუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადამწყვეტისათვის.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრა-  
ციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად,  
ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კო-  
დექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა  
რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის  
პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დად-  
გენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერე-  
სებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწ-  
ყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინის-  
ტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი,  
დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგი-

ნოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ განმეორებით აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-მა ორგანომ სრულად გამოიკვლია სადავო საკითხი, მოითხოვა შესაძლო დაინტერესებული პირის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა და გასცა საკუთრების მონმობა, რომლის გაუცემლობის შემთხვევაში, იგი ნამდვილად დაარღვევდა კერძო პირის – ბ. ს-ის უფლებას, რადგან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. იმავე კოდექსის მე-13 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს განიხილოს და გადაწყვიტოს საკითხი მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებულ მხარეს, რომლის უფლება ან კანონიერი ინტერესი იზღუდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის შესაძლებლობა. გამონაკლისს ადგენს კანონი.

სასამართლოს განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტში სახეზე იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. მფლობელობა კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამგვარად, მფლობელობა ნივთზე ფაქტობრივ „ბატონობას“, ნივთის, როგორც საკუთარის მართვა-გამგეობას გულისხმობს და ხორციელდება როგორც პირდაპირი, ისე – არაპირდაპირი მფლობელობის სახით, ნივთთან უშუალოდ ან სხვა პირთა მეშვეობით გარკვეული სივრცობრივი კავშირის შენარჩუნების გზით. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოთ დასახელებული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის. სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ უფლებაასაღიარებელი ნაკვეთი ათვისებულია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, უძრავი ქონებით ხანგრძლი-

ვი სარგებლობა წარმოშობს საკუთრების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს („ონერილიზი თურქეთის წინააღმდეგ“, § 123; „კოპცე-კი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, №44912/98, 28.09.04. §52; „სალინა-დე საქართველოს წინააღმდეგ“, §103).

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლზე და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულად დაასაბუთა გამოცემული ადმინისტრაციული აქტების კანონიერება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. ს-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 მარტის განჩინებით ა. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით, სწორად შეაფასა ისინი.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო სრულად დასაბუთებული და იგი იძლეოდა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებს გაეგოთ, თუ რატომ არ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას და რატომ გაიზიარა მოპასუხის და მესამე პირის შესაგებელი და განმარტებები. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დამტკიცებულად მიიჩნია საქმეზე დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები და მიუთითა, რომ საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე სწორად იქნა განაწილებული.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც განმარტებულია თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნება. ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამავე კანონის 5<sup>1</sup> მუხლი ითვალისწინებს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს, კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ 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.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე. ამასთან, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოპასუხე მხარის განმარტებით, ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში არსებულ 45.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ს.კ. ... მიწის ნაკვეთს (ნაკვეთის წინა ნომერი ს.კ. ...) მხარეთა შეთანხმების ოქმი არ ითვალისწინებდა, იგი დატოვებულ იქნა, რათა ა. ს-ეს ჰქონოდა მისასვლელი ბილიკი ნაგებობასთან („საღორესთან“), რომლის ორივე მხარეს ბ. ს-ის ნაკვეთი მდებარეობს. აღნიშნული ვიწრო ბილიკი მიდის მხოლოდ საზღვრამდე და იქ არსებულ „საღორემდე“ და არ წარმოადგენს სახლამდე მისასვლელ გზას, მოპასუხე მხარის განმარტებით, ხსენებული ნაკვეთის შესახებ არც სარჩელში და არც სააპელაციო საჩივარში მხარის მიერ მითითებული არ არის. დასახელებული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აღიარების კომისიის მიერ სწორად იქნა მიჩნეული ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მხოლოდ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ

არსებული მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელი – ნ. ს-ე და მისგან სწორად იქნა გამოთხოვილი ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა ასალიარებელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მესამე პირის – ბ. ს-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სრულად იქნა წარდგენილი კანონით დადგენილი დოკუმენტები და ვინაიდან მისი მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად აკმაყოფილებდა ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისიის მიერ მიღებულ იქნა დადებითი გადაწყვეტილება განსახილველი საკითხის მიმართ.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საკუთრების უფლების აღიარება განეკუთვნება მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. შეცდომა დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში სახეზეა მაშინ, როდესაც ღონისძიება არის უკანონო. ამ შემთხვევაში კი შესაძლებელია სამი შემთხვევის გამოყოფა: ა) როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო არ იყენებს მისთვის მინიჭებულ დისკრეციულ უფლებამოსილებას; ბ) როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო სცილდება მისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებს; გ) როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო ანგარიშს არ უწევს კანონის ნორმის მიზნებს და არ იყენებს მისთვის მინიჭებულ დისკრეციულ უფლებამოსილებას იმ მიზნისთვის, რაც კანონმდებელმა მასში ჩადო.

სააპელაციო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი დათვალიერებულ იქნა კომისიის წევრების (ი. უ-ა, გ. გ-ი, ვ. გ-ე, მ. ს-ე, მ. ფ-ე) მიერ. როგორც საკითხის შესწავლითა და ადგილზე დათვალიერებით გაირკვა, მოთხოვნილი საკუთრება წარმოადგენდა ბ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს და ამასთან, დასტურდებოდა ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, წარმოდგენილი იყო ასალიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნედ არსებული მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელის (ნ. ს-ე) ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა ასალიარებელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, ზემოაღნიშნულს კენჭი ეყარა და მხარი დაუჭირა კომისიის ყველა წევრმა.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ბ. ს-ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს, განცხადებაზე დართული დოკუმენტებით დასტურდე-

ბოდა მითითებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, როგორც მითითებული კანონის ამოქმედებამდე, ისე მას შემდეგ უწყვეტად. შესაბამისად, კომისიის მიერ მიღებულ იქნა განკარგულება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემული იყო სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა შეფასებული ა. ს-ის სარჩელის უსაფუძვლობა. კერძოდ, საქმის მასალებით არ დგინდებოდა, რომ მოსარჩელე ეწეოდა აღნიშნული სადავო მიწის ნაკვეთის, როგორც საკუთარის, მართვა-გამგეობას. ფაქტობრივი ბატონობა, რომლითაც უნდა დადასტურდეს ნივთზე მფლობელობის ფაქტი, სახეზე არ იყო (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლი). უძრავი ნივთის ფლობისა და მისით სარგებლობის ფაქტი უნდა დგინდებოდეს როგორც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ისე მას შემდეგ უწყვეტად, ვინაიდან მფლობელობა არის ფაქტი – უწყვეტი ჭერა/პყრობა ნივთისა, იგი უწყვეტ სივრცობრივ კავშირს მოიაზრებს მასთან, ამიტომაც სანივთო უფლება ადვილად შესამჩნევი ხდება ყოველი დაინტერესებული პირისათვის.

სააპელაციო პალატამ, ასევე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ბ. ს-ისათვის აღიარებული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ა. ს-ის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა. ს-ე ვერ ადასტურებდა მის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესს, კერძოდ, რა სარგებელს მიიღებდა იგი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობით. ასევე, იგი ვერ ადასტურებდა, თუ რა ზიანს აყენებდა მას გასაჩივრებული აქტები.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე, რომლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში არსებული და დადასტურებული ფაქტებიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ვერ

ჩაითვლებოდა დაინტერესებულ მხარედ. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის პრეტენზია, რომ რამდენადაც იგი არ იყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ეს გარემოება აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა. სააპელაციო პალატის განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადგილზე დათვალიერებით დაადგინა, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნედა არსებული მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელი იყო ნ. ს.-ე, მოითხოვა ამ უკანასკნელის ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, რაც წარდგენილ იქნა ბ. ს.-ის მიერ. ამდენად, სააპელაციო პალატის შეფასებით, საქალაქო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდომის ოქმი საკუთრების უფლების აღიარების და საკუთრების მონმობის გაცემის თაობაზე, გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგად და არ ეწინააღმდეგებოდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის დანაწესს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. ს.-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არ იმსჯელა მოსარჩელის მიერ მითითებულ გარემოებაზე, კერძოდ, ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 11.03.20196. მდგომარეობით 45.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...) კონკრეტულ დანიშნულებაზე, თუ რატომ დაარეგისტრირდა იგი ა... და ბ. ს.-ეების თანასაკუთრებად და რატომ გადიოდა ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან, პირიქით, უსწოროდ მიუთითა, რომ ზემოხსენებულ 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთს საკუთრების უფლებით ფლობდა ბ. ს.-ე.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო საჩივარში მითითებულ იქ-

ნა ამ ფაქტობრივი გარემოების უსწორობაზე, კერძოდ, აღინიშნა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრების უფლებით თანაბარ უფლებებში ირიცხება მესაკუთრეების – ა... და ბ. ს-ეების თანასაკუთრებად 11.03.2019წ. მდგომარეობით.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 45.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ა... და ბ. ს-ეების თანასაკუთრებად დარეგისტრირდა. აღიარების კომისია კანონის შესაბამისად ვალდებული იყო, ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე გასვლა-დათვალიერებისას სადავო ნაკვეთის ფლობის ფაქტზე ინფორმაცია მიეღო თანამესაკუთრეებისაგან და მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეებისაგან, გარდა ამისა, განცხადებას კომისიაში თან უნდა ზღებოდა თანამესაკუთრის და მეზობლის სანოტარო წესით დამონშებული განცხადება მომიჯნავე ნაკვეთის ფლობის ფაქტზე. ბ. ს-ემ ასაღიარებელ/აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მოშალა/დაანგრია ა. ს-ის კუთვნილი თივის საზვინე და მიწის ნაკვეთზე გავლაც კი დაუშალა ა. ს-ეს. სწორედ ამის შემდგომ გახდა ცნობილი ა. ს-ისათვის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ფაქტი.

კასატორის მითითებით, გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც სამართალწარმოებისას განხილვის ძირითად საკითხს წარმოადგენდა და რომლებსაც მოსარჩელე ძირითად არგუმენტად მიუთითებდა. კერძოდ, კასატორი აღნიშნავს, რომ ა... და ბ. ს-ეების საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი ათეული წლების განმავლობაში წარმოადგენდა თანაბარ უფლებებში თანასაკუთრებას. ჯერ კიდევ 2008 წლიდან ა. ს-ე გახდა რეგისტრირებული თანამესაკუთრე, ხოლო ბ. ს-ე შემდგომში – 2016 წელს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ორივე თანამესაკუთრე ფლობდა და სარგებლობდა არამართო საკარმიდამო მიწის ნაკვეთით, არამედ მომიჯნავე ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთითაც.

კასატორის განმარტებით, კომისიის წევრებს მხედველობიდან გამორჩათ ის 45 კვ.მ ზოლის მიწის ნაკვეთი, რომლითაც ა. ს-ე და მისი ოჯახი გადაადგილდებოდა ასაღიარებელ ნაკვეთზე და ამუშავებდა მას.

კასატორი აღნიშნავს, რომ თანასაკუთრებად რიცხული 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არა შუა ნაწილში მდებარე საღორემდე, არამედ ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან სრულდება. სააპელაციო სასამართლო კი დაეყრდნო მხოლოდ მოპასუხისა და მესამე პირის სიტყვიერ განმარტებას, საქმეში სხვა რაიმე მტკიცებულება არ მოიპოვება.

კასატორის მითითებით, ის გარემოება, რომ 45 კვ.მ მიწის ნაკ-

ვეთის ფუნქციური დანიშნულება იყო ასაღიარებელ ნაკვეთთან მისასვლელი გზა, დასტურდება სხდომის ოქმით, კერძოდ, მოსარჩელისა და მესამე პირის განმარტებით აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის თივის ზვინების მდებარეობასთან დაკავშირებით. კასატორის განმარტებით, მესამე პირმა აღნიშნა, რომ აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ა. ს-ის თივის ზვინები (ა. ს-ის მიერ ფლობის ფაქტი). 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფუნქციურ დანიშნულებაზე მიუთითებს საჯარო რეესტრის საკადასტრო რუკა და ორთოფოტოც, სადაც ასახულია, რომ 45 კვ.მ ბილიკი გადის აღიარებულ მიწის ნაკვეთამდე და არა შუა ნაწილში არსებულ საღორემდე. ამასთან, კასატორის შეფასებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ რამდენადაც საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი კანონის ამოქმედებამდე ათეული წლების განმავლობაში წარმოადგენდა თანაბარ უფლებებში თანასაკუთრებას, ორივე მხარე – ა... და ბ. ს-ეები ერთობლივად ფლობდნენ აღიარებულ მიწის ნაკვეთს.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს სარჩელზე თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, სადაც ასაღიარებელი ნაკვეთის მომიჯნავე მეზობლები არიან ნ. გ-ე, შ. ს-ე, აღიარების კომისიაში არცერთი მომიჯნავე მეზობლის სანოტარო აქტი არ ყოფილა წარდგენილი ფლობასთან დაკავშირებით. ასევე, კასატორი საგულისხმოდ მიიჩნევს მესამე პირის შესაგებელზე თანდართულ საჯარო რეესტრის რუკას, რომლიდანაც ჩანს, რომ 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...) გადის აღიარებულ მიწის ნაკვეთამდე და წარმოადგენს მისასვლელ გზას და მომიჯნავე ნაკვეთს.

კასატორი, ასევე, მიუთითებს, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ იქნა სანოტარო წესით დამოწმებული ე... და მ. ს-ების (რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან ასაღიარებელი ნაკვეთისაგან საკმაოდ დიდი მანძილის მოშორებით) განცხადებები, რომლითაც განცხადებების ავტორები ადასტურებენ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს, ხოლო ნ. ს-ე კონკრეტული წლების მითითების გარეშე ადასტურებს, რომ ბ. ს-ე ფლობს მიწის ნაკვეთს. კასატორის მოსაზრებით, ნ. ს-ის განცხადება არ უნდა ჩათვლილიყო კანონშესაბამის დოკუმენტად, რამდენადაც მფლობელობის ვადების მიუთითებლობის გამო, განცხადება არ იძლევა პასუხს, ადგილი ჰქონდა ფლობას კანონის ამოქმედებამდე თუ მის შემდეგ. გარდა ამისა, კასატორი მიუთითებს, რომ ხელმოწერები არ წარმოადგენენ მეზობელი ნაკვეთის ბლოკის წევრებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 27 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის

შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. ს-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით ა. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაიწმინა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს განსახილველი დავის საგნის, სარჩელის საფუძვლებისა და მოსარჩელის მიზნის იდენტიფიცირებას. მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 20 აგვისტოს №26 საკუთრების უფლების მოწმობის და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდომის საოქმო ჩანაწერის კანონიერება, რომლითაც ქ. ქუთაისში, ...ას მე-... შესახ. №...-ის მომიჯნავედ 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, აღიარებულ იქნა ბ. ს-ის საკუთრების უფლება. ა. ს-ე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონობის მტკიცებას აფუძნებს იმ გარემოებას, რომ უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთს მის ძმასთან – ბ. ს-ესთან ერთად ფლობდა და მისით სარგებლობდა მოსარჩელეც. ამასთან, ა... და ბ. ს-ეების თანასაკუთრებაში არსებული 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ. შესაბამისად, იგი დაინტერესებულ პირად უნდა ყოფილიყო მიწვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში და ბ. ს-ესთან ერთად მისთვისაც, როგორც თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის თანამფლობელისთვის, უნდა მომხდარიყო მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დაწყებული მიწის ნაკვეთის ფართობი არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს ითვალისწინებს ზემოაღნიშნული კანონის 5<sup>1</sup> მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტი კი განსაზღვრავს,

რომ 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.

საქმის მასალებით, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ირკვევა, რომ 2012 წლის 2 აპრილის მდგომარეობით, ა. ს-ე ქალაქ ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში საკუთრების უფლებით ფლობს 2655.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ს.კ. ....

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2019 წლის 22 თებერვლის მდგომარეობით, ქ. ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., ...-ში 2655.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს.კ. ...) წარმოადგენს ა. ს-ისა და ბ. ს-ის თანასაკუთრებას.

საქმეზე დართული 2019 წლის 7 მარტის შეთანხმების აქტიდან ირკვევა, რომ ხელის მომწერებმა – ა. ს-ემ (პ/ნ ...) და ბ. ს-ემ (პ/ნ ...) დასახელებული აქტით განახორციელეს მათ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მიწა და მასზე არსებული შენობები) გაყოფა ფაქტობრივი მდგომარეობით, კერძოდ: ქ. ქუთაისში, ...ას ქუჩა, მე-... შესახვ. №...-ში (ს. კ. ...) თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება იყოფა შემდეგნაირად:

1. მიწის ნაკვეთი №1 – ფართობით 599 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა 01 – განაშენიანების ფართით 143.78 კვ.მ, სასარგებლო ფართით – 197.26 კვ.მ, შენობა 02 – განაშენიანების ფართით 32.88 კვ.მ, შენობა 03 – განაშენიანების ფართით 22.88 კვ.მ, შენობა 04 – განაშენიანების ფართით 40.76 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი №2 – ფართობით 9.00 კვ.მ გადაეცეს პირად საკუთრებაში ა. ს-ეს;

2. მიწის ნაკვეთი №5 – ფართობით 1854 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა 01 – განაშენიანების ფართით 218.61 კვ.მ, სასარგებლო ფართით – 336.80 კვ.მ, შენობა 02 – განაშენიანების ფართით 23.82 კვ.მ, შენობა 03 – განაშენიანების ფართით 17.66 კვ.მ, მიწის ნაკვეთი №3 – ფართობით 148 კვ.მ მასზე არსებული შენობა 01 – განაშენიანების ფართით 20.27 კვ.მ გადაეცეს პირად საკუთრებაში ბ. ს-

ეს;

3. მიწის ნაკვეთი №4 – ფართობით 45.00 კვ.მ გადაეცეს თანასაკუთრებაში ა. ს-ს და ბ. ს-ს (თანდართული შპს „გ...ის“ მიერ 2019 წლის 4 მარტს შესრულებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების შესაბამისად).

ამავე შეთანხმების აქტში დადგინდა, რომ უძრავი ქონების დაყოფილი ნაწილები არის უფლებრივად უნაკლო, არ არის დაყადაღებული და მხარეებს შორის არ არის სადავო, არ შეიძლება მესამე პირს რაიმე პრეტენზია ჰქონდეს მასზე. აღნიშნული აქტი შედგენილია ხელმომწერი მხარეების მიერ, ისინი სრულად ეთანხმებიან ამ აქტში მოყვანილ პირობებს, რასაც ადასტურებენ ხელის მოწერით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით ა. ს-ის საკუთრებას წარმოადგენს ქ. ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №....-ში 599.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ. .... ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით ქ. ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №....-ში 9.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, ს/კ ..., რეგისტრირებულია ა. ს-ის საკუთრების უფლება; ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

ასევე, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით ბ. ს-ის საკუთრებაშია ქ. ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., ....-ში 1854.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ. ....; ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ....

რაც შეეხება ქ. ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №....-ში არსებულ 45.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, ს.კ. ... (ნაკვეთის წინა ნომერი – ს.კ. ...), საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 2019 წლის 11 მარტის მდგომარეობით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბ. ს-ისა და ა. ს-ის თანასაკუთრებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადგენილია და სადავო არ არის, რომ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის დაყოფის მიუხედავად, 45 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრებაში შენარჩუნება განაპირობა მისმა ფუნქციამ, კერძოდ, იმ გარემოებამ, რომ ხსენებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბილიკს, რომელიც ა. ს-ის მიერ მის „სალორემდე“ მისასვლელად გამოიყენებოდა. ამავდროულად, უტყუარად დასტურდება ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელეს უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ჰქონდა თივის ზვინები. საკასაციო სა-

სამართლო მიიჩნევს, რომ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს ა. ს-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობას, მის გამოყენებას კონკრეტული დანიშნულებით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 9 დეკემბრის №ბს-1146(კ-20) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციაზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება დასაშვებია ორი საფუძველით: 1. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის შემთხვევაში; 2. საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე. თუმცა განსხვავებით პირველი შემთხვევისაგან, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით არ იყო აუცილებელი შენობა-ნაგებობის არსებობა. ამასთან, არსებითი იყო ისიც, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ნაკლები ყოფილიყო საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ფართობზე. თუმცა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ორივე შემთხვევაში აუცილებელია, რომ დაინტერესებული პირი უტყუარად ადასტურებდეს თავად უფლებასაღიარებელი მიწის კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) დაკავების ფაქტს.“

შესაბამისად, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად კვალიფიცირებისა და მასზე საკუთრების უფლების აღიარების დაშვებისათვის გადამწყვეტია იმ გარემოების უტყუარად დადასტურება, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს თვითნებურად, მომიჯნავეობის სა-

ფუძვლით დაინტერესებული პირი კანონის ამოქმედებამდე – 2007 წლის 27 ივლისამდე დაეუფლა. თავის მხრივ, აუცილებელია, რომ უფლებააღიარებას მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობდეს. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო მინის ნაკვეთის ბ. ს-ეზე აღიარება მომიჯნავეობის საფუძვლით განხორციელდა. თუმცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ 2012 წლის 2 აპრილის მდგომარეობით, ქ. ქუთაისში, ...ას შესახვევი ..., №...-ში 2655.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი სრულად წარმოადგენდა ა. ს-ის საკუთრებას. ამასთან, მინის ნაკვეთის დაყოფამდე და ა... და ბ. ს-ეებს შორის გამიჯვნის შედეგად მიღებული მინის ნაკვეთების განაწილებამდე – 2019 წლის 11 მარტამდე, ზემოხსენებული 2655 კვ.მ მინის ნაკვეთი სრულად წარმოადგენდა ა. ს-ისა და ბ. ს-ის თანასაკუთრებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2655 კვ.მ მინის ნაკვეთის სწორედ ა. ს-ის საკუთრებაში არსებობის პირობებში წარმოიშვა მის მოსაზღვრედ არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე მომიჯნავეობის საფუძვლით საკუთრების უფლების აღიარების თავდაპირველი შესაძლებლობა. შემდგომში, 2019 წლის 2 აპრილამდე, ამ ნაკვეთზე გავრცელდა თანასაკუთრება და მთელი ამ პერიოდის მანძილზე, აღნიშნული ნაკვეთი საერთო უფლების ობიექტს წარმოადგენდა. შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი კომპონენტის – თვითნებურად დაკავებული მინის დროში უწყვეტი ფლობისა და მისით სარგებლობის გარემოება ჯერ კიდევ 2655 კვ.მ მინის ნაკვეთის ა. ს-ის საკუთრებაში არსებობის დროიდან წარმოიშვა, ხოლო შემდგომში, 2019 წლის აპრილამდე თანასაკუთრების პირობებში გაგრძელდა. უფრო მეტიც, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ საკადასტრო ნახაზსა და საჯარო რეესტრის რუკაზე, რომლიდანაც ცხადად დგინდება, რომ ა. ს-ისა და ბ. ს-ის თანასაკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 45 კვ.მ მინის ნაკვეთი (ს.კ. ...) მოქცეულია ბ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთებს შორის, სიგრძეზე გასდევს მათ და უერთდება უფლებააღიარებულ მინის ნაკვეთს. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მინის ნაკვეთის გამიჯვნის შემდგომაც კი, ა. ს-ისა და ბ. ს-ის თანასაკუთრებაში არსებული 45 კვ.მ მინის ნაკვეთი სადავო მინის ნაკვეთს ესაზღვრება და ა. ს-ე აღიარებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ ითვლება. როგორც კონკრეტულად ეს გარემოება, აგრეთვე, დაყოფამდე საერთო 2655 კვ.მ მინის ნაკვეთზე თავდაპირვე-

ლად მხოლოდ ა. ს-ის საკუთრების უფლების, ხოლო შემდგომში, ა... და ბ. ს-ეების თანასაკუთრების უფლების გავრცელება, ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ა. ს-ე წარმოადგენდა დაინტერესებულ მხარეს საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით გამართულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება. ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით უტყუარად დასტურდება ბ. ს-ესთან ერთად ა. ს-ის მიერ უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის თანაფლობა და მისით თანასარგებლობა. საკასაციო სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ა. ს-ე წარმოადგენდა აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთის თანამესაკუთრეს. ყოველივე ზემოაღნიშნული კი ხაზს უსვამს იმ ფაქტს, რომ ბ. ს-ის მსგავსად და მასთან ერთად, მოსარჩელე ა. ს-ესაც ჰქონდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება, რამდენადაც წლების მანძილზე, ისევე როგორც საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საერთო უფლების ობიექტს, ანალოგიურად, ა... და ბ. ს-ეები ერთობლივად სარგებლობდნენ უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთით და ერთად ფლობდნენ მას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს შეფასება, თითქოს მოსარჩელე ა. ს-ე ვერ ადასტურებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მიმართ მის იურიდიულ ინტერესს. ფაქტობრივ-სამართლებრივ საფუძვლიანობას მოკლებულია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომლითაც ჩაითვალა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები პირდაპირ და უშუ-

ალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ არ ზღუდავს მის უფლებას. აღნიშნულის საპირისპიროდ, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით სადავო მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ ბ. ს-ის საკუთრების უფლების აღიარებამ მოსარჩელეს დაუკარგა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე თანამესაკუთრედ აღიარების უფლება. საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეზე „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ საკუთრების უფლების აღიარების უფლება შეაფასა ლეგიტიმური მოლოდინის ქრილში და განმარტა, რომ „განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ისეთი სპეციფიკური დაცული სფერო, როგორიც არის საკუთრების შეძენის ლეგიტიმური მოლოდინი. კერძოდ, პირის უფლება, მისი ლეგიტიმური მოლოდინიდან გამომდინარე, მოსთხოვოს სახელმწიფოს საკუთრების უფლების აღიარება.“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, I-56).

საგულისხმოა და საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე ბ. ს-ის საკუთრების უფლების სრულად გაუქმება და ნაკვეთის სრულად მისთვის მიკუთვნება. მოსარჩელეს სურს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე ბ. ს-ესთან ერთად მოიპოვოს თანამესაკუთრის სტატუსი. შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მოთხოვნილ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ ბ. ს-ის საკუთრების უფლების აღიარებამ უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად შელახა ა. ს-ის საკუთრების შეძენის ლეგიტიმური მოლოდინი. სადავო ადმინისტრაციული აქტებით ა. ს-ეს წაერთვა თანამესაკუთრედ აღრიცხვის შესაძლებლობა, რაც, ბუნებრივია, ცხადყოფს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ცვლილების განხორციელების დავალების მიმართ მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. ს-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 20 აგვისტოს №26 საკუთრების უფლების მონმობასა და ქ. ქუთაისში, ...ს მე-.... შესახ. №...-ის მომიჯნავედ ბ. ს-ისათვის 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდომის საოქმო ჩანაწერში შეიტანოს ცვლილება და ნაცვლად ბ. ს-ისა მიუთითოს – ბ. ს-ე და ა. ს-ე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანხმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამდენად, მოპასუხეს – ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ა. ს-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 33-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

### **ბ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :**

1. ა. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 მარტის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

4. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 20 აგვისტოს №26 საკუთრების უფლების მონმობასა და ქ. ქუთაისში, ...ას მე-... შესახ. №...-ის მომიჯნავედ ბ. ს-ისათვის 1844 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 24 მაისის №7 სხდომის საოქმო ჩანაწერში შეიტანოს ცვლილება და ნაცვლად ბ. ს-ისა მიუთითოს – ბ. ს-ე და ა. ს-ე;

5. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ა. ს-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარსა და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (ხუთას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# თვითნაგუზადა დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება

## განჩინება საქართველოს სახელმთ

№ბს-90(კ-22)

29 დეკემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დავა-  
ლება

### აღწერილობითი ნაწილი:

1. ლ. ქ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სამტრედიის რაი-  
ონულ სასამართლოს მოპასუხე ხონის მუნიციპალიტეტის ტერი-  
ტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების  
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა-  
კუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ხონის მუ-  
ნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის  
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ  
მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის  
2019 წლის 2 აგვისტოს №8039 განკარგულება, რომლითაც ლ. ქ-ეს  
უარი ეთქვა ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მის  
მიერ თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო  
დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება-  
ზე; ბ) დაევალოს ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზი-  
კური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში  
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-  
ბის აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმი-  
ნისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ლ. ქ-ეის მიერ ხონის მუნიცი-  
პალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავე-  
ბული 2800 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-  
ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სარჩელის თანახმად, ლ. ქ-ემ 2018 წლის 20 აპრილს განცხადე-  
ბით მიმართა ხონის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ხონის

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ხონის მუნიციპალიტეტის სოფ. ...ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტებით დასტურდებოდა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს ლ. ქ-ის ოჯახი ფლობდა 1925 წლიდან და მასზე, კანონის ამოქმედებამდე ბევრად ადრე იყო განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომლის ნანგრევები დღემდე შემორჩენილი. სადავო მიწის ნაკვეთს მოსარჩელის ოჯახი იყენებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით. სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 24 მაისის №3/78-2018 გადაწყვეტილებით გაუქმდა კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №1 39 განკარგულება და კომისიას დაევალა საკითხის არსებითად შესწავლის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, თუმცა საკითხის ხელახლა განხილვის შემდეგ კვლავ არ დაკმაყოფილდა ლ. ქ-ის მოთხოვნა და უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სასამართლოს მითითება სრულად უგულებელყო ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რადგან მის მიერ არ მომხდარა საკითხის არსებითი განხილვა და საქმისათვის არსებითი გარემოებების შეფასება, მათ შორის არ მომხდარა იმ პირების გამოკითხვა და მათგან ინფორმაციის მიღება, ვინც ნოტარიულად დაადასტურა მოსარჩელის მიერ 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი. კომისია დაეყრდნო ორ გარემოებას: 1. ნაკვეთზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა ან მისი ნანგრევები; 2. ფიქსირდება ზედდება გ. ჩ-ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთთან. კომისიის მიერ მითითებული არც ერთი გარემოება არ შეესაბამება რეალობას, კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად არის განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნანგრევები, რაც კარგად ჩანს საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით. საყურადღებოა, რომ კომისიის მიერ 2019 წლის 26 ივლისს შედგენილი ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების ოქმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ნაწილი არის დამუშავებული და ადგილზე განთავსებულია ლოდები, ანუ კომისიამ ადგილზე დათვალიერებისას თვითონვე დაადასტურა, რომ ნაკვეთზე განთავსებული იყო ნანგრევები, მხოლოდ იგი არ მიიჩნია შენობა-ნაგებობის ნანგრევებად და უწოდა ლოდები, რაც, ცხადია, არ შეესაბამება რეალობას. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ მოდავე მხარე – გ. ჩ-ი, თავადვე ადასტურებს ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობას, თუმცა მიაჩნია, რომ ის არ იყო საცხოვრებელი შენობა. რაც შეეხება გ. ჩ-ის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო

განცხადებაში მითითებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდებას, აღნიშნული წარმოადგენს უსაფუძვლო განმარტებას, რადგან გ. ჩ-მა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა 2019 წლის 25 ივნისს, ანუ სამტრედიის რაიონული სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ.

2. სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით ლ. ქ-ეის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) ლ. ქ-ეს, ხონის მუნიციპალიტეტის ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მცხოვრებს, სოფელ ...ში, 1995 წლიდან თვითნებურად აქვს დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 2800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი; ბ) ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №139 განკარგულებით ლ. ქ-ეის განცხადება ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა; გ) სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 24 მაისის №3/78-2018 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №139 განკარგულება და კომისიას დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დ) ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს №8039 განკარგულებით ლ. ქ-ეის განცხადება ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა; ე) სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებობდა შენობა-ნაგებობა, რომელიც გამოიყენებოდა სხვადასხვა დანიშნულებით, კერძოდ, 1960-70-იან წლებში ფუნქციონირებდა დაწყებითი სკოლა, შემდეგ გარკვეული პერიოდი შენობა დათმობილი ჰქონდა სოფლის ბიბლიოთეკას; ვ) 1991 წლის შემოდგომაზე სოფელ ...ის საკრებულომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული ნგრევის პირას მისული უფუნქციო ყოფილი დაწყებითი სკოლის შენობა მიჰყიდა ამავე სოფლის მცხოვრებ ა. ჯ-ას.

იმავე წელს მოხდა შენობის დემონტაჟი და გადატანა ა. ჯ-ას მიერ მისივე ნაკვეთზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, მე-2 მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, 51 მუხლის მე-3 პუნქტზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტიდან ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამოიწვევს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამოიწვევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადანყვეტილების მიღების ვალდებულებას. კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადანყვეტილება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნიდან გამომდინარე, ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან სხვა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობის ფაქტი კავშირში უნდა იყოს პირის მიერ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის თვითნებურ ფლობასთან, ანუ ადასტურებდეს ფიზიკური პირის მჭიდრო კავშირს დასახელებულ მიწის ნაკვეთთან, რაც

მოცემულ შემთხვევაში არ დასტურდება. მოწმეთა ჩვენებებით, ადგილზე დათვალიერების ოქმით და საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით ან სხვა მტკიცებულებით არ დასტურდება, რომ ლ. ქ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ან 1995 წლიდან 2007 წლამდე (ლ. ქ-ის მიერ ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის პერიოდში) იყო განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ან რაიმე არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, თუნდაც დანგრეული. შენობა-ნაგებობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) არ არის დატანილი ასევე მხარის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე. სადავო ტერიტორიაზე არსებული ქვის გროვა, მოსარჩელის ახსნა-განმარტების გაზიარების და 1991 წელს ა. ჯ-ას ნაკვეთში გადატანილი ნგრევის პირას მისული შენობის ნაწილად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი ვერ იქნება მიჩნეული დანგრეულ შენობად „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

3. სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ლ. ქ-ის მიერ.

4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით ლ. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ლ. ქ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს №8039 განკარგულება – ლ. ქ-ის მიერ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ; ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დაევალა გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ლ. ქ-ის მიერ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემო-

ებები: ა) 2018 წლის 20 აპრილს ლ. ქ-ემ განცხადებით მიმართა ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; ბ) თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით შექმნილი კომისიის 2018 წლის 22 ივნისის №5 სხდომის ოქმის თანახმად, კომისიამ, რომლის მიერ ადგილზე იქნა დათვალიერებული მიწის ნაკვეთი, გადაწყვიტა, რომ, ვინაიდან აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესულია გ., ქ., ზ. ჩ-იების საჩივარი (რეგ. №4719/39; 14.05.2018), აგრეთვე ზ. ჩ-იის განცხადება, კომისია არ განიხილავს აღნიშნულ საკითხს და მოქალაქემ უნდა მიმართოს შესაბამის ორგანოს; გ) ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №1 39 განკარგულებით, ლ. ქ-ის განცხადება ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა; დ) ზემოაღნიშნული განკარგულება ლ. ქ-ის მიერ გასაჩივრდა სამტრედიის რაიონულ სასამართლოში, რომლის 2019 წლის 24 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №139 განკარგულება ლ. ქ-ისთვის ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავდროულად კომისიას დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. ქ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. სასამართლოს განმარტებით, კომისიის მიერ არ იყო საფუძვლიანად დასაბუთებული, რატომ არ მიიჩნია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ლ. ქ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილი

განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკმარის მტკიცებულებად და რატომ ეთქვა უარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შემოსულ გ., ქ., ზ. ჩ-იების საჩივრისა და ასევე სოფელ ...ის მცხოვრებთა კოლექტიური განცხადების გამო, მაშინ როცა კომისიის მიერ აღნიშნული საჩივარი და განცხადება გამოკვლეული არ ყოფილა, უფრო მეტიც, კომისიამ არც დაინტერესებულ მხარედ არ ჩააბა ზემოაღნიშნული პირები; ე) თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით შექმნილი კომისიის 2019 წლის 30 ივლისის №7 სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ განხილულ იქნა ლ. ქ-ის განცხადება, რომელიც ითხოვდა ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. კომისიაში საკითხის განხილვას ესწრებოდნენ: დაინტერესებული პირის წარმომადგენელი რ. ბ-ე, დაინტერესებული მხარე – გ. და ქ. ჩ-იები. კომისიის მიერ ადგილზე იქნა დათვალიერებული მიწის ნაკვეთი. ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი, ნაკვეთის ნაწილი დაუშუშავებელია, ნაკვეთი ცარიელია, არ ფიქსირდება შენობის ნანგრევი ან საძირკველი, მომიჯნავედ საკუთრება არ გააჩნია, არ მდებარეობს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ასევე მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა (აშენებული ან დანგრეული), რაც არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს (აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აგრეთვე ფიქსირდება ზედდება გ. ჩ-ის სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილ მიწის ნაკვეთთან ს/კ ...). კომისიამ ერთხმად (8 (რვა) ხმით) გადაწყვიტა: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე უარი ეთქვას მოქალაქე ლ. ქ-ეს ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე; ვ) ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს №80 39 განკარგულებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-9 პუნქტის, „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-10 მუხლის პირველი პუნქტის, მე-17 მუხლის პირველი პუნქტისა და ხონის მუნიციპალიტეტის 2018 წლის 18 მაისის №39 588 ბრძანებით შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 30 ივლისის №7 ოქმის საფუძველზე ლ. ქ-ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე; ზ) საქმეში არსებული V-TN N495902 ქორწინების მოწმობით ირკვევა, რომ ბ.ე.რ. ს.-ს ძე და ლ. ქ-ე 1992 წლის 19 ივნისიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში; თ) ხონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში 2018 წლის 30 აპრილის №206 ცნობით დადგენილია, რომ ლ. ქ-ეს (პ/ნ ...), ...ის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ...ში მცხოვრებს, 1995 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; ი) მოწმეების – თ. ფ.-ას და ე. კ.-ის სანოტარო წესით დამოწმებული ერთობლივი განცხადებით ირკვევა, რომ ლ. ქ-ე (დაბად. ... წ. პ/ნ ...) 1995 წლიდან დღემდე (განცხადების შედგენის დღე 30.04.2018 წ.) ნამდვილად ფლობს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს – 2800 კვ.მ-ს, მდებარე ხონი, სოფელი ...ი (...); კ) სოფელ ...ის მოსახლეობის განცხადებით ირკვევა, რომ ხონის მუნიციპალიტეტის მერიიაში 2018 წლის აპრილში შევიდა განცხადება, რომელშიც თითქოს სოფლის მოსახლეობა ითხოვდა რ. ბ-ეის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მისაკუთრებას, ნაკვეთის, რომელიც ისტორიულად იყო რ. ბ-ეის ოჯახის კუთვნილება და დღემდე სარგებლობაში აქვთ. სოფლის მოსახლეობამ ეს იცოდა, ამიტომ განცხადებას ხელი მოტყუებით მოაწერინეს, რომ თანახმა იყვნენ ...ის მშენებლობასა და იქაურობის დასუფთავებაზე. რა თქმა უნდა, ...ის აშენებას და იქაურობის გასუფთავებას სოფლის მოსახლეობა დაეთანხმა, მაგრამ მათ არ იცოდნენ, თუ მათი დახმარებით ამ მიწის ნაკვეთის მისაკუთრებას აპირებდნენ ზ. და გ. ჩ-იები (განცხადებას ხელს აწერს სოფლის მოსახლეობა); ლ) 2019 წლის 26 ივლისის ადგილზე დათვალიერების ოქმით ირკვევა, რომ სოფელ ...ში (...) ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 2800 კვ.მ სასოფლო-სამე-

ურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილი არ არის დამუშავებული, მომიჯნავედ საკუთრება არ აქვს. შენობის საძირკველი არ არის. დაინტერესებული პირის – ლ. ქ-ეის მონათხრობით ნაკვეთს ფლობდნენ წლების განმავლობაში მისი წინაპრებიც. მოდავე მხარის მტკიცებით ეს იყო დაწყებითი სკოლა, ადგილზე დევს ლოდები, რომლებიც არ წარმოადგენს შენობის საძირკველს. ადგილზე დათვალიერების ოქმს ხელს აწერენ კომისიის წევრები – ი. ჟ-ი, ზ. ვ-ე, მ. კ-ე, მ. ძ-ა; მოქალაქეები – რ. ბ-ე, ქ. და გ. ჩ-იები; მ) თ. ჩ-ეის 26.11.2019 წ. სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით ირკვევა, რომ ლ. ქ-ეის დედამთილის – ა. კ-ეის და მამამთილის – ს. ბ-ეის თანხმობით, მისი ოჯახის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში, მდებარე ხონის მუნიციპალიტეტი სოფელ ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში (სოფ. ..., ...ის მიმდებარედ), 1982 წელს დროებით განთავსებული იყო სოფლის ბიბლიოთეკა, რომლის ხელმძღვანელობასაც ახორციელებდა თ. ჩ-ეე. ბიბლიოთეკა აქ ფუნქციონირებდა დაახლოებით 1986 წლამდე. მითითებულ უძრავ ქონებას პარალელურად იყენებდა ა.-ს და ს.-ს ოჯახი, ისინი ამუშავებდნენ სახლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულ სახლში მათ ხშირად უწევდათ ღამის გათევა; ნ) 1925 წლის 17 ნოემბრის ხელწერილით ირკვევა, რომ სოფელი ...ს – ...ს მცხოვრებმა ნ. ლ-ემ ნასყიდობის წერილით მისსავე სოფელში მცხოვრებ მ. უ.-ის ძე ჩ-ის მიჰყიდა ერთი ნაჭერი მისდამი კუთვნილი ადგილი სახლობა „...“, „ზომით მაგალითებრ ნახევარი ქცევა მეტი ანუ ნაკლები. სამ ზღვრებს შორის – აღმოსავლეთით ბ. ჩ-ის ადგილი, სა...ო გზა, დასავლეთით – ნ. ჩ-ეის ადგილი, ჩრდილოეთით ...ის გალავანი და სამხრეთით ბ. და შ. ჩ-იების ადგილი, ამ საზღვრებსა შინა მდებარე ადგილი მოგვიდევ მე ნ. ლ-ეის ასულმა შენ მ. ჩ-ის ფასად 60 მანეთად“; ო) მოსარჩელე ლ. ქ-ეის წარმომადგენლის განმარტებით, ასალიარებელ მიწაზე დადგმული შენობა-ნაგებობა ძირითადად იყო საცხოვრებელი დანიშნულების და მხოლოდ დროებით ჰქონდა გადაცემული დაწყებით სკოლას ქირავნობის საფუძველზე, რაც დასტურდება 1925 წლის 17 ნოემბრის ხელწერილითაც, სადაც პირდაპირ არის მითითებული, რომ „მე ნ. ლ-ეის ასულმან ერთი ნაჭერი ჩემდამი კუთვნილი ადგილი სახლობით“ – სიტყვა „სახლობით“ აღნიშნავს, სწორედ საცხოვრებელ სახლს, ასევე იგივე ფაქტია დადასტურებული თ. ჩ-ეის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილით და მოწმეების – ი. ბ-ეის, ი. ქ-ას და თ. ფ-ას ჩვენებებით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 03/06/2016 – 20/07/2018 პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „გ“

ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, 5<sup>1</sup> მუხლის პირველ, მე-5 და მე-7 პუნქტებზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ე“ ქვეპუნქტებზე, მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, ამავე წესის 11<sup>2</sup> მუხლზე მითითებით სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ კომისიისთვის მიმართვის დროს, რომ სადავო ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) არ მდებარეობდა, ეს მხარეთა შორის სადავო არ არის. ლ. ქ-ეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი ეთქვა სამი მოტივით: 1. უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილი დაუმუშავებელი და ცარიელია; 2. არ მდებარეობს ლ. ქ-ეის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ; 3. არ დგინდებოდა შენობა-ნაგებობის ან მისი ნანგრევის არსებობა.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, კომისიის მიერ 2019 წლის 26 ივლისს შედგენილ „ადგილზე ნაკვეთის დათვალიერების“ ოქმში მითითებულია, რომ „მიწის ნაკვეთის ნაწილი არის დამუშავებული“. მოდავე მხარის – გ. ჩ-ის მტკიცებით ეს იყო დაწყებითი სკოლა და ადგილზე დევს ლოდები, ანუ კომისიამ ადგილზე დათვალიერებისას თვითონვე დაადასტურა, რომ ნაკვეთზე განთავსებული იყო ნანგრევები, მხოლოდ იგი არ მიიჩნია შენობა-ნაგებობის ნანგრევებად და უწოდა ლოდები, რაც ცხადია არ შეესაბამება რეალობას. გ. ჩ-ი, ასევე ადასტურებს აღნიშნულ ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობას, მხოლოდ უთითებს, რომ ის არ იყო საცხოვრებელი შენობა, რაც რეალობას მოკლებულია.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული პირების – ამ. ჯ-ას, ა. ჯ-ას, თ. ფ-ას, ი. ბ-ეის, ი. ქ-ას ჩვენებებზე, თ. ჩ-ეის სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაზე, ხონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში – ა. უ-ას 2018 წლის 30 აპრილის №206 ცნობაზე და დადასტურებულად მიიჩნია სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის მიერ დაკავებისა და ფლობის ფაქტი.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საქმეში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთზე ნათლად ჩანს ბეტონის ფუნდამენტი და ე.წ. ხის „სარტყელი“, რაც არასწორად არ იქნა მიჩნეული კომისიის და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ შენობის ნანგრევებად. მოწმეთა ჩვენებით დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო სკოლის შენობა-ნაგებობა, რომელსაც ლ. ქ-ეის მამამთილი – ს. ბ-ეე, სკოლის გაუქმების

შემდეგ საცხოვრებელი დანიშნულებით იყენებდა. სწორედ ზემო-აღნიშნული სკოლის შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციის, კერძოდ, საძირკვლის – ე.წ. „სარტყლის“ შემადგენელი ნაწილია სადავო ნაკვეთზე არსებული ხაზობრივად განლაგებული ქვის და ბეტონის ნაწილები.

პალატამ მიუთითა 2019 წლის 11 დეკემბერს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებაზე და განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას დაექვემდებარა 2007 წლამდე თვითნებურად დაკავებული ისეთი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი – აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული. შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებარე ნაგებობის ან ამ ნაგებობის ნანგრევების არსებობა არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონისმიერ საფუძველს.

5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხონის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

კასატორის მოსაზრებით, ლ. ქ-ე სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობს 1995 წლიდან, რა დროსაც მასზე საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) განთავსებული არ ყოფილა, ხოლო ადრე არსებული არასაცხოვრებელი დანიშნულების ხის შენობა (სკოლა, ბიბლიოთეკა, კლუბი) 1991 წელს დაშლილი იქნა ამ. ჯ-ასა და ა. ჯ-ას მიერ და გადაიტანეს სხვა ადგილზე. შესაბამისად, ნაკვეთზე არსებული ქვის ლოდები სასამართლომ დაუსაბუთებლად ჩათვალა დანგრეულ შენობად და მიიღო კანონსწინააღმდეგო გადაწყვეტილება. ადგილზე დათვალიერებით არ დაფიქსირებულა მყარი კონსტრუქციის ნაწილები, არამედ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო ცალკეული ლოდები და არა ბეტონის ფუნდამენტი და ე. წ. ხის „სარტყელი“. შესაბამისად, სახეზე არ არის დანგრეული შენობა, ვინაიდან ხის უფუნქციო შენობის დემონტაჟი განხორციელდა 1991 წელს და გადატანილ იქნა შემძენის მიერ სხვა ადგილას, ამიტომ სადავო მიწის ნაკვეთზე აღმოჩენილი ლოდები ვერ ჩაითვლება დანგრეულ შენობად. ასევე გაუგებარია, რატომ მიიჩნია აღნიშნული შენობა სააპე-

ლაციო სასამართლომ დანგრეულ საცხოვრებელ შენობად, როდესაც მასში ფუნქციონირებდა დაწყებითი სკოლა, ბიბლიოთეკა და კლუბი. ს. ბ-ის მიერ სკოლის შენობაში ზოგჯერ ღამის გათევა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ შენობა საცხოვრებელი დანიშნულების იყო. თუნდაც საცხოვრებელი სახლი ყოფილიყო, ლ. ქ-ის მიერ მინის ნაკვეთის უკანონოდ დაკავების დროს, იქ არც საცხოვრებელი სახლი და არც არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა არ არსებობდა.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 1 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ხონის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სასამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 20 აპრილის განჩინებით ხონის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სასამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 სექტემბრის განჩინებით ლ. ქ-ის სარჩელზე მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილში ხონის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სასამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსაცვლედ დადგინდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021

წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) ლ. ქ-მ განცხადებით მიმართა ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ; ბ) თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით შექმნილმა კომისიამ 2018 წლის 22 ივნისის სხდომაზე მიიღო გადაწყვეტილება არ განეხილა ლ. ქ-ის განცხადება, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესულია გ., ქ. და ზ. ჩ-იების საჩივარი (რეგ. №4719/39; 14.05.2018), აგრეთვე ზ. ჩ-ის განცხადება; გ) ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №1 39 განკარგულებით ლ. ქ-ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე; დ) სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 24 მაისის (საქმე №3/78-2018) გადაწყვეტილებით, ლ. ქ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 11 ივლისის №1 39 განკარგულება ლ. ქ-ეზე ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ლ. ქ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით; ე) საქმეში წარმოდგენილია კომისიის მიერ 2019 წლის 26 ივლისს შედგენილი „ადგილზე დათვალიერების ოქმი“, რომლის თანახმად, დათვალიერებულ იქნა 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე სოფელ ...ში (...) (ს/კ ...). ოქმში აღნიშნულია შემდეგი: „ნაკვეთის ნაწილი არის დამუშავებული, მომიჯნავედ საკუთრება არ აქვს. შენობის საძირკველი

არ არის. დაინტერესებული პირის – ლ. ქ-ის მონათხრობით, ნაკვეთის ფლობდა წლების განმავლობაში მისი წინაპრებიც. მოდავე მხარის მტკიცებით, ეს იყო დაწყებითი სკოლა, ადგილზე დევს ლოდები, რომლებიც არ წარმოადგენს შენობის საძირკველს“; ვ) თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით შექმნილი კომისიის 2019 წლის 30 ივლისის სხდომაზე კომისიამ ერთხმად (8 ხმით) გადაწყვიტა: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე უარი ეთქვას მოქალაქე ლ. ქ-ეს ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე თვითნებურად დაკავებული 2800 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე. აღნიშნულ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო კომისიის მითითება, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი, ნაკვეთის ნაწილი დაუმუშავებელია, ნაკვეთი ცარიელია, არ ფიქსირდება შენობის ნანგრევი ან საძირკველი, მომიჯნავედ საკუთრება არ გააჩნია, არ მდებარეობს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ასევე მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა (აშენებული ან დანგრეული), რაც არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს (აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აგრეთვე ფიქსირდება ზედდება გ. ჩ-ის სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილ მიწის ნაკვეთთან ს/კ. ...); ზ) ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს №80 39 განკარგულებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-9 პუნქტის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის, მე-17 მუხლის პირველი პუნქტისა და ხონის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 18 მაისის №39 588 ბრძანებით შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 30 ივლისის №7 ოქმის საფუძველზე ლ. ქ-ეს უარი

ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე; თ) რ. ბ-ე ს.-ს ძე და ლ. ქ-ე 1992 წლის 19 ივნისიდან იმყოფებიან რეგისტრირებულ ქორწინებაში; ი) ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში ხონის მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის 2018 წლის 30 აპრილის №206 ცნობის თანახმად, ლ. ქ-ეს, ...ის ადმინისტრაციული ერთეულის სოფელ ...ში მცხოვრებს, 1995 წლიდან თვითნებურად დაკავებული აქვს 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; კ) საქმეში წარმოდგენილია თ. ფ-ას და ე. კ-ის სანოტარო წესით დამოწმებული ერთობლივი განცხადება, სადაც აღნიშნულია, რომ ლ. ქ-ე 1995 წლიდან დღემდე (განცხადების დამოწმების თარიღი 30.04.2018 წ.) ნამდვილად ფლობს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს – 2800 კვ.მ-ს, მდებარე: ხონი, სოფელი ...ი (...); ლ) საქმეში წარმოდგენილია თ. ჩ-ეის 2019 წლის 26 ნოემბრის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რომლის თანახმად ლ. ქ-ეის დედამთილის – ა. კ-ეის და მამამთილის ს. ბ-ეის თანხმობით, მისი ოჯახის კუთვნილ საცხოვრებელ სახლში, მდებარე ხონის მუნიციპალიტეტი სოფელ ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში (სოფ. ..., ...ის მიმდებარედ), 1982 წელს დროებით განათავსეს სოფლის ბიბლიოთეკა, რომლის ხელმძღვანელობასაც ახორციელებდა თ. ჩ-ე. ბიბლიოთეკა აქ ფუნქციონირებდა დაახლოებით 1986 წლამდე. მითითებულ უძრავ ქონებას პარალელურად იყენებდა ა-ს და ს-ს ოჯახი, ისინი ამუშავებდნენ სახლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულ სახლში მათ ხშირად უწევდათ ღამის გათევა.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, შეჯიბრებითობის პრინციპის მოქმედების პირობებში, სამართალწარმოების მონაწილეები აღჭურვილნი არიან უფლებით, გამოთქვან საკუთარი მოსაზრებები საქმესთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან, განსაკუთრებით კი ისეთ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით, რომლებსაც საქმის გადაწყვეტის თვალსაზრისით ენიჭებათ არსებითი მნიშვნელობა. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო სადავოდ არ ხდის მოსარჩელის მიერ ხონის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში (...) მდებარე 2800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სხდომის ოქმი 2022 წლის 26 ოქტომბერი, 13:53 – 13:56). ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელის განმარტებით, ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს №80 39 განკარგულების გამოცემის საფუძველი გახდა მხოლოდ ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საკუთრების უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არის საცხოვრებელი სახლის ნანგრევები და

შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

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 და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი.

„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 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ №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 პრო-

ცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს (1-ლი მუხლი).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი აწესრიგებს რა პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, ასევე განსაზღვრავს იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს, ამავდროულად, ხელს უწყობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებას და მიწის ბაზრის განვითარებას. საყურადღებოა, რომ კანონი ერთმანეთისაგან მიჯნავს ორი ტიპის – მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ და თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთებს. 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ლ. ქ-ე ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, კომისია მის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებულ საკითხზე გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს - განკარგულებას.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-10 მუხ-

ლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კომისია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, გადაწყვეტილებას იღებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით – განკარგულებით.

სადავო პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

დადგენილია, რომ ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 აგვისტოს №80 39 განკარგულების გამოცემის საფუძველი გახდა მხოლოდ ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლებასააღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არ არის საცხოვრებელი სახლის ნანგრევები.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთი არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, შენობა ეს არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ ზემოდასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მინა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული უფლებს მისი განკარგულებაში, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სადავო პერიოდში მოქმედი მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილება დამოკიდებულია კანონის ძალაში შესვლამდე (2007 წ.) ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადგენაზე, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ მოთხოვნა ემყარება შენობის არსებობის ფაქტს, ასევე აუცილებელია დადგინდეს ამ შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა და მისი დანიშნულება, რამდენადაც, საკუთრების უფლების ალიარებისთვის მითითებულ მახასიათებლებს არსებითი დატვირთვა გააჩნია, კერძოდ, იმ შემთხვევაში თუ ასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი ტიპის შენობა, ზემოაღნიშნული ნორმა შესაძლებლად მიიჩნევა საკუთრების უფლების ალიარებას, მიუხედავად იმისა, შენობა დანგრეულია თუ აშენებული, ხოლო არასაცხოვრებელი ტიპის შენობის არსებობისას – კანონმდებელი იმპერატიულად ადგენს, რომ არასაცხოვრებელი შენობა ალიარების მომენტისათვის უნდა იყოს აშენებულ მდგომარეობაში.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს მოსარჩელის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული

მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ და მასზე კომისიისთვის მიმართვის დროს შენობა-ნაგებობა არ ყოფილა განთავსებული. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია და კასატორი (მოპასუხე) სადავოდ არ ხდის იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ლ. ქ-ეს კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული აქვს სადავო 2800 კვ.მ მინის ნაკვეთი. ამდენად, სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს სადავო მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მდგომარეობისა (აშენებული/დანგრეული) და მისი დანიშნულების (საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი) საკითხის დადგენა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული პირების ჩვენებებზე, კერძოდ, მოწმე ამ. და ა. ჯ-აების ჩვენების თანახმად, სადავო მინის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობა მათ დაშალეს 1991 წელს და გადაიტანეს ამ. ჯ-ას მინის ნაკვეთზე, ხოლო ადგილზე დატოვეს შენობის საძირკველი, ე.წ „ბიჯგები“, რომელიც დღეის მდგომარეობით ისევ სადავო მიწაზეა.

მოწმე თ. ფ-ას ჩვენების თანახმად, სადავო მინის ნაკვეთზე, რომელსაც ფლობდა ლ. ქ-ეის ოჯახი, იდგა ხის შენობა, ხოლო ამჟამად მინის ნაკვეთზე შემორჩენილია ამ შენობის ბალავარი, ე.წ ხის „სარტყელი“. გადმოცემით იცის, რომ სადავო ტერიტორიას გარდა რ. ბ-ეის ოჯახისა, სხვა არასდროს დაუფლებია და რ. ბ-ეის მამა, ს. ბ-ეე შენობას საცხოვრებლად იყენებდა.

სადავო ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობის საცხოვრებელი მიზნით გამოყენებას ასევე ადასტურებს სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული ი. ქ-ა და ი. ბ-ე. ამ უკანასკნელის განმარტებით, მას რ. ბ-ეის მამასთან – ს. ბ-ეესთან ჰქონდა ახლო ურთიერთობა. მოწმის მითითებით სადავო ტერიტორიაზე მდებარე შენობა-ნაგებობას ს. ბ-ეე საცხოვრებლად იყენებდა და ადგილზე დღემდე არის დარჩენილი შენობა-ნაგებობის ბალავარი, სარტყელი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ სადავო ტერიტორიის ამსახველ ფოტომასალაზე, სადაც აღბეჭდილია ტერიტორიაზე არსებული ქვის ლოდები. ამასთან, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ხონის მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ შედგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმშიც მითითებულია ტერიტორიაზე ქვის ლოდების არსებობა. შესაბამისად, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ფოტოსურათები, მოწმეთა ჩვენებები და საქმეში წარმოდგენილი სხვა მტკიცებულებები ერთობლიობაში ქმნიან იმ გარემოების დადგენის შესაძლებლობას, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციის ნაწილები არის საცხოვრებელი სახლის

ნანგრევები (დანგრეული საცხოვრებელი სახლი).

ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც ასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლის ნანგრევები, არ არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ლ. ქ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-13 მუხლის მე-5 პუნქტი კომისიას ავალდებულებს ადმინისტრაციული წარმოებისას უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება. ადმინისტრაციულ ორგანოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ევალება, გადაწყვეტილება მიიღოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო პალატის განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი ორგანოს ასევე ავალდებულებს მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამორიცხოს თვითნებური, მიკერძოებული, არაკვალიფიციური გადაწყვეტილება და უნდა დაასაბუთოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონთან შესაბამისობა და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობა. მოტივირებული, დასაბუთებული გადაწყვეტილება კანონიერი გადაწყვეტილების წინაპირობას წარმოადგენს. დასაბუთებაში კი არგუმენტირებულად უნდა მიეთითოს ყველა იმ გარემოებაზე, რომლის შესაბამისადაც მიღებულ იქნა ეს გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მხარისათვის გასაგები უნდა იყოს რა მოტივით იქნა მიღებული კონკრეტული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა ლ. ქ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი, რის გამოც საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უკანონოა და სახეზეა სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს კანონმდებლობაში სადავო პერიოდის შემდგომ განხორციელებულ ცვლილებებზე, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელდა ცვლილება (გამოქვეყნების თარიღი 18/12/2019წ.), რომლის საფუძველზეც თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნება ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: 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 მართლობიერ 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დაწყებული მიწის განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. აღნიშნული ცვლილებით ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არასაცხოვრებელი ტიპის შენობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია საკუთრების უფლების აღიარება, მიუხედავად იმისა, შენობა დანგრეულია თუ აშენებული, კანონმდებელი იმპერატიულად აღარ მოითხოვს აშენებული არასაცხოვრებელი შენობის არსებობას.

ამასთანავე, ზემოაღნიშნული ცვლილების ფარგლებში ამავე კანონის მე-4 მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-5 პუნქტი: სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში სააგენტო უფლებამოსილია საკუთრების უფლება აღიაროს, ამ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის გარდა, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) ან საკარმიდამოს კატეგორიის) მიწის ნაკვეთზე იმ შემთხვევაშიც, თუ მასზე განთავსებული არ არის შენობა-ნაგებობა ან ის არ არის დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მარ-

თღზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი და მათი ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სამართლო მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ხონის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ხონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილება;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება

## გადანყვებითება საქართველოს სახელმთო

№ბს-411(კ-21)

12 იანვარი, 2023 წ., ქ. თბილისი

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

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

თ. ს-მა 2019 წლის 3 ივნისს სარჩელით მიმართა თბილისის საქა-  
ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუ-  
ხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და  
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-  
ლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღია-  
რების კომისიისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენ-  
ტოს მიმართ. თ. ს-მა „საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის  
თქმის შესახებ“ ამავე კომისიის 2019 წლის 12 ივნისის №1541 გან-  
კარგულების ბათილად ცნობა, ასევე, 560 კვ.მ და 1245 კვ.მ არასა-  
სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების  
უფლების აღიარების თაობაზე მოპასუხისათვის მოსარჩელის სახელ-  
ზე ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა. ამავე სარჩელით  
მოსარჩელემ იშუამდგომლა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძი-  
ების გამოყენების შესახებ, კერძოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალი-  
ტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთ-  
რების უფლების აღიარების კომისიას აეკრძალოს 560 კვ.მ და 1245  
კვ.მ ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-  
ვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №... და №...) თ. ს-ის გარდა სხვა პირ-  
ზე საკუთრების უფლების მონაბობის გაცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-  
თა კოლეგიის 2019 წლის 11 ივნისის განჩინებით თ. ს-ის შუამდგომ-  
ლობა – სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შე-  
სახებ, არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 25 სექტემბრის განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო გ. ლ-ე.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადაწყვეტილებაში – 2019 წლის 12 ივნისის №1541 განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ თ. ს-მა მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს 2018 წლის 5 თებერვლის განცხადებით და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებული 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის ერთ-ერთი წინაპირობაა კანონის ამოქმედებამდე დაინტერესებული პირის მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაკავება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ მიიჩნია თვითნებურად დაკავებულად შემდეგი გარემოებების გამო: ზემოხსენებული კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) უძრავი ნივთი წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის (მოსარჩელის მამკვიდრებლის) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი: საქართველოს რესპუბლიკის მიწის ნაკვეთის 1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიღება-ჩაბარების აქტი), სახელმწიფოს საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იქნა კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 30 ნოემბერს). შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მოსაზრებით, „უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ვერ ჩაითვლება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად, რამდენადაც მითითებული კანონის ამოქმედებამდე მისი ფლობა-სარგებლობის ფაქტი ემყარება სამართლებრივ საფუძველს“.

მოსარჩელის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებას უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე დაკავების თვითნებურობის დაუდასტურებლობის შესახებ. მან მიუთითა, რომ ვინაიდან მიწის ნაკვეთის 1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიღება-ჩაბარების აქ-

ტი სასამართლოს გადაწყვეტილებით ცნობილია უკანონოდ, ადგილი აქვს ჩ. ს-ისა და მისი მემკვიდრის თ. ს-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავებისა და ფლობის ფაქტს. თ. ს-ის წარმომადგენელმა ასევე აღნიშნა, რომ კანონის ამოქმედებამდე უფლებასა-ლიარებელ მიწის ნაკვეთს ამუშავებდა მოსარჩელის მამკვიდრე-ბელი ჩ. ს-ი და მან ააშენა ორი შენობა, რომლიდან ერთ-ერთშიც ცხოვრობს მოსარჩელე, მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის დაკა-ვებას ადასტურებენ სხვა მტკიცებულებებიც, კერძოდ, მონმეთა ჩვენებები. დაინტერესებული პირის მოსაზრებით, არსებობს კა-ნონით გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლები თვით-ნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღი-არებისთვის.

განსახილველ საქმეში მესამე პირად ჩართულმა გ. ლ-ემ შესა-გებელში მიუთითა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილს 900 კვ.მ ფლობდა კანონის ამოქმედებამდე და დღემდე ფლობს, საკუთარი ხარჯებით განახორციელა სადრენაჟო სამუშაოები, აღადგინა გრუნტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ორივე შენობა აშენებუ-ლია მის მიერ 2000 წელს, საკუთარი ხარჯებით შეიყვანა კომუნი-კაციები: წყალი, კანალიზაცია და სამფაზიანი ელექტროგადამცე-მი ხაზი და იხდის კომუნალურ გადასახადებს პირველი დღიდან მოყოლებული დღემდე. მან ასევე აღნიშნა, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ არცერთ შენობაში არ ცხოვრობდა მოსარჩელე და მითითებული შენობების გასაღები იმყოფებოდა მის მფლობელო-ბაში.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-თა კოლეგიის 2020 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით თ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუ-წყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი „თ. ს-ისთვის საკუთრების უფ-ლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნი-ციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მი-წაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 12 ივ-ნისის №1541 განკარგულება; ამავე კომისიას საქმისათვის არსე-ბითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შე-ფასების შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, მიწის ნაკვეთზე თ. ს-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, ახალი ინდივიდუალური ად-მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

სასამართლო არ დაეთანხმა იმ მოსაზრებას, რომ უფლებასა-ლიარებელი მიწის ნაკვეთი არ უნდა ჩაითვალოს თვითნებურად და-კავებულად, რადგან კანონის ამოქმედებამდე ემყარებოდა სამარ-თლებრივ საფუძველს (1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიღება-ჩაბა-რების აქტს). სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასამართლოს კანონი-

ერ ძალაში შესული 28.09.2006წ. გადაწყვეტილებით ჩ. ს-ს ჩამოერთვა და სახელმწიფოს დაუბრუნდა უკანონო და დაუსაბუთებელი ქონება (მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული 0.18 ჰა მიწის ნაკვეთი), რაც მიუთითებდა სამართლებრივი საფუძვლის უკანონობასა და აღარ არსებობაზე, შესაბამისად კერძო პირის ქმედებების თვითნებურობაზე. მოცემულ საქმეზე, იმის გამო, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მოსაზრებით კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი სამართლებრივი საფუძველს ემყარებოდა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჭიროდ არ ჩათვალა მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა/სარგებლობის საკითხის გამოკვლევა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია და შეეფასებინა კანონის ამოქმედებამდე მოსარჩელის მიერ უფლებათა-საღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფლობა/სარგებლობის გარემოების არსებობა-არარსებობა, რადგან მოსარჩელის ქმედებების მართლზომიერება მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებაში კი სწორედ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება შედიოდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ს-მა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინებით, თ. ს-ისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

მიუთითებული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საკასაციო საჩივრის მიხედვით, თ. ს-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონ-

ნის ამოქმედებამდე წარმოადგენდა ფიზიკური პირის – ჩ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ/რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი კი იყო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის ნაკვეთის 1992 წლის 6 ოქტომბრის №48 მიღება – ჩაბარების აქტი. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ (2007 წლის 30 ნოემბერი). შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ვერ ჩაითვლება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად, რამდენადაც მითითებული კანონის ამოქმედებამდე მისი ფლობა – სარგებლობა მხარეს სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე არ განუხორციელებია.

ამასთან, საქმეში დაცული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილების (N3/2901-16 საქმე), გ. ლ-ის მიერ სადავოდ გამოხდარი მიწის ნაკვეთის ნაწილში გადახდის ქვითრების, მოწმეთა ჩვენებებისა და კანონით გათვალისწინებული სხვა მტკიცებულებების არსებობის პირობებში, კასატორს უსაფუძვლოდ მიაჩნია ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითება აღიარების კომისიის მიერ თ. ს-ის ფლობა – სარგებლობის ფაქტის დადგენისა და მისი სარჩელის მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში (900 კვ.მ) დაკმაყოფილებაზე, რომელზედაც ნამსჯელია გ. ლ-ის სარჩელის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებით. ამდენად, დასახელებული გარემოებების გათვალისწინებით, კასატორი მიიჩნევს, რომ არ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობისა და მისი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ადმინისტრაციულ ორგანოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 28 მაისის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და თ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 18.01.1992წ. №48 დადგენილებით განისაზღვრა, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადაეცემოდათ მათ კერძო საკუთრებაში (პ. 5). მიწების გაცემას ახდენდა სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებდა რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდებოდა სანოტარო წესით და რეგისტრირდებოდა მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში (პ. 11). საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 06.02.1992წ. №128 და 10.03.1992წ. დადგენილებებით დანესდა საკუთრებაში, მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმები. 1992 წლის 12 სექტემბერს, სოფელ ...ის მიწის რეფორმის კომისიის ინიციატივით მოწვეულ იქნა სოფელ ...ის მაცხოვრებელთა კრება, რომელსაც წარმართავდა მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარე და საკრებულოს ერთ-ერთი წევრი 1992-2000 წლებში. გამართულ მაცხოვრებელთა კრებაზე გადამწყდა, რომ საქართველოს მოქალაქეებს მიწები გადასცემოდათ არა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის დადგენილებების, არამედ აღნიშნულ კრებაზე გამოთქმული მოსაზრებების მიხედვით, კერძოდ, მაცხოვრებელთა კრებამ მიიჩნია, რომ კერძო საკუთრებაში მიწა არ გადასცემოდათ სოფელ ...ში ოც წელიწადზე ნაკლებ ხანს მცხოვრებ პირებს, იმ გათხოვილ ქალებს, რომლებიც ოფიციალური წესით განქორწინებული არ იყვნენ, 18-30 წლამდე გასათხოვარ ქალებს და ა.შ. მაცხოვრებელთა კრებამ დაადგინა, რომ თუ სოფელი ...ის საკრებულო და რაიონის გამგეობა არ გაცემდა დასტურს მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე, იტოვებდნენ უფლებას მიწის რეფორმა ჩაეტარებინათ მათი თანხმობის გარეშე. საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის 06.10.1992წ. №48 მიღება-ჩაბარების აქტით, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ ჩ. ს-ს სარ-

გებლობაში გამოეყო 0.18 ჰა მიწის ნაკვეთი. მოგვიანებით, 2002 წლის 17 აპრილს აღიძრა სისხლის სამართლის საქმე და 2005 წლის იანვრის თვეში მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარეს წარედგინა ბრალდება (სამსახურებრივი უფლებამოსილების გადამეტება, სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება და მითვისება, გაფლანგვა). სისხლის სამართლის საქმის მიხედვით, მან თავისთვის, ოჯახის წევრებს, მათ ახლო ნათესავებს და მათთან დაახლოებულ პირებს გამოუყო ზღვრულ ნორმაზე მეტი ფართები. მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურამ 01.09.2005წ. სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს სხვადასხვა ფიზიკური პირისთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის მოთხოვნით. მცხეთის რაიონული სასამართლოს 28.09.2006წ. გადაწყვეტილებით ჩ. ს-ს ჩამოერთვა და სახელმწიფოს დაუბრუნდა 0.18 ჰა მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ნომრით ..., სარეგისტრაციო მონაცემები არ შეიცავდა ინფორმაციას მიწის ნაკვეთზე შენობის/შენობების არსებობისა და მათი მოსარჩელის მამკვიდრებლისადმი კუთვნილების შესახებ, აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჩ. ს-მა და მოითხოვა ახალი გადაწყვეტილების მიღებით პროკურატურის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. ჩ. ს-ის ნაწილში მცხეთის რაიონული სასამართლოს 28.09.2006წ. გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 19.04.2007წ. გადაწყვეტილებით. იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.09.2007წ. №01/20 წერილით დგინდება, რომ ჩ. ს-ისთვის ქონების ჩამორთმევასა და მისი სახელმწიფოსთვის დაბრუნების თაობაზე გაიცა 31.07.2007წ. სააღსრულებო ფურცელი და თბილისის სააღსრულებო ბიურომ მიმართა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სააღსრულებო მოქმედებებში მონაწილეობის მიღებისა და ჩამორთმეული ქონების სახელმწიფოს სახელით ჩაბარების მიზნით შესაბამისი წარმომადგენლის გამოყოფის თხოვნით. ეკონომიკის სამინისტროს 26.09.2007წ. №15/842 მიმართვის თანახმად, ეკონომიკის სამინისტრომ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დანართში მითითებული ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის 30.11.2007წ. ამონაწერის მიხედვით, თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 13.09.2007წ. და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს 26.09.2007წ. №15/842 წერილის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა არამხოლოდ 0.18 ჰა-ზე, არამედ ასევე მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ორ შენობაზე (191 და 49 კვ.მ) – ს/კ №... .

გ. ლ-ემ 06.07.2015წ. განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება №... ს/კ-ის მქონე მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე – 900 კვ.მ-ზე, რომელზედაც განთავსებულია შენობები. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 01.02.2016წ. №478 საოქმო გადაწყვეტილებით, ვინაიდან მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, გ. ლ-ეს უარი ეთქვა 900 კვ.მ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებების (მაგ. შენობის აშენებასთან დაკავშირებული საკითხის) გამოკვლევა აღარ განახორციელა. გ. ლ-ემ გაასაჩივრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება სასამართლოში. იგი აღნიშნავდა, რომ დაჭაობებულ ტერიტორიაზე საკუთარი სახსრებით განახორციელა სადრენაჟო სამუშაოები, აღადგინა გრუნტი, 2000 წელს ააშენა შენობები და შეიყვანა კომუნიკაციები და დღემდე იხდის კომუნალურებს, (განსახილველ საქმეში დაცულია კომუნალური გადასახადების იმ ქვითრების ასლები, რომლებიც გაცემულია 2001-2004 წლებში, აბონენტი გ. ლ-ე), №3/2901-16 საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული 11.08.2017წ. გადაწყვეტილებით (უზუსტობის გასწორების თაობაზე სასამართლოს 15.09.2017წ. განჩინება) ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 01.02.2016წ. №478 საოქმო გადაწყვეტილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გ. ლ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლომ არასაკმარისად მიიჩნია გ. ლ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობა, ამასთან გ. ლ-ის განცხადება და წარდგენილი დოკუმენტები, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებები საერთოდ არ იყო ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე გამოკვლეული. მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.08.2017წ. გადაწყვეტილება. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.01.2018 წ. განჩინებით უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 11/07/2018წ. №ბს-319-319(კ-18) განჩინებით და-

უშვებლად იქნა მიჩნეული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საჯარო რეესტრიდან 16.06.2017წ. ამონაწერების თანახმად, №... საკადასტრო ერთეული დაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად: ... ს/კ მქონე 1240 კვ.მ მიწის ნაკვეთად, რომელზედაც განთავსებულია 49 კვ.მ-ის შენობა და ... ს/კ მქონე 560 კვ.მ მიწის ნაკვეთად, რომელზედაც განთავსებულია 191 კვ.მ-ის შენობა. მოგვიანებით, საჯარო რეესტრიდან 14.05.2019წ. გაცემული ამონაწერების მიხედვით, სახელმწიფოს საკუთრება რეგისტრირებულია №... ს/კ მქონე 1245 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ №1, №2 და №3 შენობა-ნაგებობებზე, ასევე №... ს/კ მქონე 560 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე მდებარე №1, №2, №3 და №4 შენობა-ნაგებობაზე.

თ. ს-მა (განსახილველ საქმეზე მოსარჩელემ) 05.02.2018წ. განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. განცხადებას თან დაურთო საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები და საკადასტრო გეგმები №... და №... მიწის ნაკვეთებთან და მათზე განლაგებულ შენობებთან დაკავშირებით. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 14.02.2019წ. №5 სხდომის ოქმის მიხედვით, კომისიის ერთ-ერთი წევრის კითხვაზე – „თუ რაში გამოიხატება თ. ს-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი“, დაინტერესებული პირის წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ თ. ს-ი ჩ. ს-ის კანონისმიერი მემკვიდრეა (მეუღლე). 1992 წლიდან ფლობდნენ ამ მიწის ნაკვეთს. 1996 წლიდან ჩ. ს-მა ააშენა ორივე შენობა, ერთ-ერთში ცხოვრობდა, ხოლო მეორე 2009-2010 წლებში მიაქირავა გ. ლ-ეს. განსახილველ საქმეზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 12.06.2019წ. №1541 განკარგულებით უარი ეთქვა თ. ს-ს 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრებით, უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი ვერ ჩაითვლებოდა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად, რამდენადაც მითითებული კანონის ამოქმედებამდე მისი ფლობა-სარგებლობის ფაქტი ემყარებოდა სამართლებრივ საფუძველს. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებმა მიიჩნიეს, რომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 28.09.2006წ. გადაწყვეტილებით ჩ. ს-ს ჩამოერთვა და სახელმწიფოს დაუბრუნდა უკანონო და დაუსაბუთებელი ქონება (მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე რეგისტრირებული 0.18 ჰა მიწის ნაკვეთი), რაც მიუთითებდა სამართლებრივი საფუძვლის უკანონობასა და აღარ არსებობაზე, შესაბამისად კერძო პირის ქმედებე-

ბის თვითნებურობაზე.

საკასაციო პალატა არ ეთანხმება კასატორის მოსაზრებას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე არ განუხორციელებია. საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის 06.10.1992წ. №48 მიღება-ჩაბარების აქტის სამართლებრივი საფუძვლიანობის საკითხს განსაზღვრავს არა სახელმწიფოს მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მისი დაბრუნება, არამედ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 28.09.2006წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ჩ. ს-ის მიერ საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის 06.10.1992წ. №48 მიღება-ჩაბარების აქტით ქონების მიღება უკანონოდ და დაუსაბუთებლად იქნა მიჩნეული. მითითებული გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტში მოქმედი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 21<sup>6</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თანამდებობის პირის, მისი ოჯახის წევრის ან ახლო ნათესავის ქონებას მოსამართლე ცნობს უკანონოდ, თუ საქმის წარმოების პროცესში, სათანადო მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე, სასამართლომ გამოარკვია, რომ ქონება ან ამ ქონების შეძენისთვის საჭირო საშუალებები მოპოვებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევის შესაბამისად. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ქონების შეძენისთვის საჭირო საშუალებების სამართლებრივი ბუნების (კანონიერება-უკანონობის) გამორკვევას კანონმდებლობა უკავშირებდა არა ქონებაზე სახელმწიფო საკუთრების რეგისტრაციას, არამედ დოკუმენტის მოპოვებას, შესაბამისად ქონების შეძენისთვის საჭირო საშუალებების უკანონობის დადგენა მიუთითებდა დოკუმენტის მოპოვების მომენტისთვის უკანონობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არაა, რომ საქმეში დაცული მიწის ნაკვეთის 06.10.1992წ. №48 მიღება-ჩაბარების აქტი კომისიის მიერ გაცემული და დაინტერესებული მხარის მიერ მოპოვებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) და სასამართლოს 28.09.2006წ. გადაწყვეტილებით დადგენილია მისი უკანონობა. ამდენად, საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ მითითებული კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მოსარჩელეს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე არ განუხორციელებია. კასატორის მოსაზრებით, უსაფუძვლოა ქვედა ინსტანციის სა-

სამართლოთა მითითება აღიარების კომისიის მიერ თ. ს-ის ფლობა – სარგებლობის ფაქტის დადგენისა და მისი სარჩელის მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში (900 კვ.მ) დაკმაყოფილებაზე, რომელზედაც ნამსჯელია გ. ლ-ის სარჩელის საფუძველზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.08.2017წ. გადაწყვეტილებით (№3/2901-16 საქმე). საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის ზემოთ მითითებულ მოსაზრებას, რადგან განსახილველ საქმეზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისთვის მნიშვნელობის მქონე არაა გ. ლ-ის მიმართ №3/2901-16 საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.08.2017წ. გადაწყვეტილებით დამდგარი სამართლებრივი შედეგი. სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილებით არ განხორციელებულა სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარება და კომისიას დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდგომ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. საქმის მასალებში დაცულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.08.2017წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 25.04.2019წ. №777 განკარგულება, რომლითაც უარი ეთქვა გ. ლ-ეს მიწის ნაკვეთის სადავო ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. ამდენად, ვინაიდან თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 11.08.2017წ. გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მიღებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 25.04.2019წ. №777 განკარგულებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ უარი განაცხადა გ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, საკასაციო პალატა არ იზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ თ. ს-ის სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ მიღებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 16.02.2021წ. განჩინების გაუქმების საფუძველია გ. ლ-ის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 18.09.2017წ. გადაწყვეტილების არსებობა. ამას გარდა, მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა თ. ს-ისთვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულების არსებობის საკითხი (ასკ-ის 2.1 მუხ. „გ“ ქვ.პ.) და არა საკუთრების უფლების აღიარებაზე გ. ლ-ის მოთხოვნის საფუძველიანობა. შესაბამისად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 16.02.2021წ. განჩინების გაუქმების საფუძველი არაა კასატორის მითითება გ. ლ-ის მიერ სადავოდ გამხდარი მიწის ნაკვეთის ნაწილ-

ში გადახდის ქვითრების, მოწმეთა ჩვენებებისა და კანონით გათვალისწინებული სხვა იმ მტკიცებულებების არსებობაზე, რომლებიც დაკავშირებულია სადავო ფართზე გ. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან, მითუმეტეს იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული მტკიცებულებების გამოკვლევა საჭიროდ არ მიიჩნია თავად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 25.04.2019წ. N777 განკარგულებით.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას. საკასაციო პალატა თავდაპირველად ყურადღებას ამახვილებს იმაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნაა იმ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოპასუხისთვის დავალება, რომელზედაც განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, სახელმწიფოს საკუთრება არის რეგისტრირებული. ამასთან, საქმის მასალებით არ დასტურდება შენობა-ნაგებობებზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანაცვტილების ბათილად ცნობა. ამდენად, თ. ს-მა მოითხოვა იმ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოპასუხისთვის დავალება, რომელიც კანონმდებლობის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება. შესაბამისად მისი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა არ დასტურდება.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველი საქმისთვის ასევე მნიშვნელობის მქონეა შეფასდეს მართლწესრიგის ერთიანობის პრინციპის შესაძლო გავლენა თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერ მოლოდინზე. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული ან თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო სამართლის სუ-

ბიექტის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა გამომდინარეობს დაინტერესებული პირის კანონიერი მოლოდინით საკუთრების უფლების მოპოვებაზე. მითითებული კანონის განმარტებითი ბარათის თანახმად, კანონის მიღების ერთ-ერთი მიზეზი იყო ის გარემოება, რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფოს საკუთრების მიწით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებულია მთელ რიგ სირთულეებთან, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საერთოდ შეუძლებელია. „სახელმწიფომ ზემოხსენებული კანონის მიღებით, წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სტიმულირება, აეთვისებინათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის რესურსი. სამართლებრივი უსაფრთხოების პრინციპის გათვალისწინებით, დაცული უნდა იყოს ლეგიტიმური მოლოდინები, რომელთა მიმართაც ინდივიდებს ნდობა გააჩნიათ. კანონით მინიჭებული უფლებების მიმართ მაღალია ინდივიდების ნდობის ხარისხი. აღნიშნული ნდობის გაუმართლებელი შერყევა ნეგატიურად აისახება სამართლის მიმართ ნდობასა და სამართლებრივ უსაფრთხოებაზე. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულია მხოლოდ კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი ლეგიტიმური მოლოდინი. მოლოდინი, რომ ლეგიტიმურად და, შესაბამისად, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დაცულად ჩაითვალოს, მას უნდა გააჩნდეს კანონიერი საფუძველი და უნდა წარმოადგენდეს კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნას. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი არ ქმნის სახელმწიფოსგან მატერიალური სარგებლის უპირობოდ მოთხოვნის უფლებას. აქ ნაგულისხმევია შემთხვევა, როდესაც მატერიალური სარგებლის მოთხოვნა ემყარება კონკრეტულ, ნამდვილ სამართლებრივ საფუძველს. ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს, რომელთაც გააჩნდათ გარკვეული კავშირი აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებთან და უკვე იმყოფებოდნენ კანონით განსაზღვრულ სამართლებრივ ურთიერთობაში, გაუჩნდათ მოლოდინი, რომ, თუ ისინი წარმოადგენდნენ აღნიშნული კანონის სუბიექტებს და აკმაყოფილებდნენ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, დადგენილი წესით, შეეძლოთ მოეპოვებინათ საკუთრება სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებზე. მოლოდინი, რომელიც ემყარება კანონიერ საფუძველს და მომდინარეობს ამ კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობიდან, უნდა ჩაითვალოს ლეგიტიმურ მოლოდინად, რომელსაც იცავს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2013წ. №2/3/522,553

გადანყვეტილება საქმეზე „სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, პ. 17, 43, 44 და 48). „უძრავი ქონებით ხანგრძლივი სარგებლობა წარმოშობს საკუთრების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს“ (სუს 28.10.2019წ. №პს-504-501(კ-17) გადანყვეტილებაში „ონერილდის თურქეთის წინააღმდეგ“, №48939/99, §123; „კოპეცკი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, №44912/98, §52; „სალინაძე საქართველოს წინააღმდეგ“, 18768/05, §103). ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ საკუთრების მოპოვების კანონიერი მოლოდინისგან განსხვავდება სარგებლის მიღების იმედი (როგორი გასაგებიც არ უნდა იყოს ეს იმედი). აუცილებელია, რომ კანონიერი მოლოდინი იყოს უფრო კონკრეტული ვიდრე მარტოოდენ იმედი და ეფუძნებოდეს სამართლებრივ ნორმას ან სამართლებრივ ქმედებას როგორიცაა მაგალითად სასამართლო გადანყვეტილება („გრაცინგერი და გრაცინგეროვა ჩეხეთის რესპუბლიკის წინააღმდეგ“ (Gratzinger and Gratzingerova v. the Czech Republic [GC] (dec.)), 39794/98, §73, ECHR 2002-VII). ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოდინარეობს დაინტერესებული პირის არა იმედით, არამედ საკუთრების მოპოვების კანონიერი მოლოდინით. კანონიერი მოლოდინის არარსებობა მითითებული კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოლოდინი კანონიერია მაშინ, როდესაც იგი ეფუძნება იმ სამართლებრივი ნორმას ან ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივ ღონისძიებას, რომელიც შეეხება სადავო ქონებრივ ინტერესს („სალინაძე საქართველოს წინააღმდეგ“, 18768/05, §103, მე-4 წინადაც.; კანონიერი მოლოდინის ცნებასთან დაკავშირებით „კოპეცკი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, №44912/98, §§45-52). ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის სხვადასხვა მტკიცებულება შესაძლოა მიუთითებდეს ან გამორიცხავდეს კანონიერი მოლოდინის არსებობას. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ (სსკ-ის 105.2 მუხ.). შესაბამისად, საკუთრების მოპოვების კანონიერი მოლოდინის არსებობა-არარსებობის შეფასების დროს მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული სადავო ქონებრივ ინტერესთან დაკავშირებული

გარემოებები მთლიანობაში, მათ შორის მართლწესრიგის ერთიანობის პრინციპის გათვალისწინებით. აღნიშნული პრინციპის თანახმად, სამართლის ერთი ნორმის გამოყენება ნიშნავს მთელი სამართლის გამოყენებას, იგი მოითხოვს, რომ ნორმა განიმარტოს არა იზოლირებულად, არამედ სისტემურად. ერთ სამართალშემოქმედს, როგორიცაა კანონმდებელი, ერთიანი ღირებულებითი სისტემა უნდა გააჩნდეს (იხ. დამატებით: მაისურაძე დ., მართლწესრიგის ერთიანობის პრინციპი და მისი გააზრება ქართულ ლიტერატურაში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2021, გვ. 1-9). მართლწესრიგის ერთიანობა უდავოა იმ საკითხში, რომ სამართლის წყაროები და მათი იერარქია ერთიანია (კირხჰოფი პ. ნაშრომში: ცქიტევილი თ., მინდია უგრეხელიძე, ბრალი საფრთხის დელიქტებში, თბ., 1982, გვ. 74 (რეცენზია), თსუ-ს სამართლის ჟურნალი, №1, 2022, გვ. 262). საქართველოს კონსტიტუცია სახელმწიფოს უზენაესი კანონია (საქართველოს კონსტიტუციის 4.4 მუხლის მეორე წინადადება) და ყველა სხვა სამართლებრივი აქტი შესაბამისობაში უნდა მოდიოდეს კონსტიტუციით გათვალისწინებულ ადამიანის ძირითად უფლებებთან, შესაბამისად ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული სისტემა, სამართლის სისტემა ერთიანია, რადგან იგი სათავეს იღებს მხოლოდ კონსტიტუციიდან და არა ასევე რომელიმე სხვა სამართლებრივი აქტიდან. პრაქტიკული თვალსაზრისით სადავო საკითხია მართლწესრიგის ერთიანობა იმ ცალკეულ შემთხვევებთან დაკავშირებით, რომლებზეც შესაძლოა გავრცელდეს სამართლის სხვადასხვა სფეროს მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმები, განსაკუთრებით, თუ შემთხვევა შეეხება სისხლის სამართლით მოწესრიგებულ საკითხს. სისხლისსამართლებრივი ქმედების მართლწინააღმდეგობა სისხლის სამართლის მიღმა არსებული ნორმის დარღვევაა (ბინდინგი კ. ნაშრომში მაისურაძე დ., მართლწესრიგის ერთიანობის პრინციპი და მისი გააზრება ქართულ ლიტერატურაში, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი 2/2021, გვ. 6). სისხლის-სამართლებრივ მართლწინააღმდეგობასა და ზოგად, საერთო მართლწინააღმდეგობას შორის სუბორდინაციული ურთიერთმიმართებაა (გიუნთერი ჰ-ლ. ნაშრომში ცქიტევილი თ., მინდია უგრეხელიძე, ბრალი საფრთხის დელიქტებში, თბ., 1982, გვ. 74 (რეცენზია), თსუ-ს სამართლის ჟურნალი, №1, 2022, გვ. 263). კარლ ენგიშის მოსაზრების თანახმად (რომელსაც მიეკუთვნება მართლწესრიგის ერთიანობის იდეა), კერძო-სამართლებრივად და საჯარო-სამართლებრივად მართლზომიერი ქმედება სისხლისსამართალშიც მართლზომიერად უნდა შეფასდეს. კონსტიტუციურად შეუძლებელია სისხლისსამართლებრივად დასჯადად გამოცხადდეს ისეთი ქმედება, რომელიც სამართლის შესაბამის სხვა დარგში მართლზომიერია (ცქიტევილი

თ., მინდია უგრეხელიძე, ბრალი საფრთხის დელიქტებში, თბ., 1982, გვ. 74 (რეცენზია), თსუ-ს სამართლის ჟურნალი, №1, 2022, გვ. 261). ვინაიდან კერძო-სამართლებრივად და საჯარო-სამართლებრივად მართლზომიერი ქმედება სისხლისსამართალშიც მართლზომიერად უნდა შეფასდეს, გამამტყუნებელი განაჩენის გამოტანის ფაქტი (რომლის გამოტანაც შესაძლებელია მხოლოდ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენის შემთხვევაში) მიაწინებს მართლსაწინააღმდეგობის არსებობაზე კერძო სამართალში ან საჯარო სამართალში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გამამტყუნებელი განაჩენის გამოტანა დაუშვებელი იქნებოდა. სისხლის სამართალში მართლსაწინააღმდეგო ქმედების კავშირს სამართლის სხვა სფეროსთან ადასტურებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თავი XXXIV<sup>3</sup>, რომელიც ითვალისწინებს დანაშაულით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ სარჩელის განხილვის გამარტივებული წესს (სსკ-ის მუხლი 309<sup>16</sup> მუხ.). ამდენად, არსებობს კავშირი სისხლისსამართლებრივ მართლსაწინააღმდეგობასა და კერძო/საჯარო სამართალში მართლსაწინააღმდეგობას შორის. გამამტყუნებელი განაჩენის გამოტანა თავის თავში მოიცავს და მიაწინებს მართლსაწინააღმდეგობაზე კერძო ან საჯარო (მაგ. ადმინისტრაციულ) სამართალში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართლწესრიგის ერთიანობა და კავშირი სისხლისსამართლებრივ და სამართლის სხვა სფეროს მართლსაწინააღმდეგობას შორის არ კრძალავს ცალკეული შემთხვევიდან გამომდინარე მატერიალურ-სამართლებრივი შედეგების განსხვავებულობას. სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენის სამართლის სხვა დარგის მატერიალურ-სამართლებრივი შედეგზე გავლენასთან დაკავშირებით საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს 24.09.2010წ. კანონით სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში შეტანილი ცვლილებებზე. „ცვლილებების შედეგად გაუქმდა სსკ-ის 106-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი, რომელიც მანამდე პრეიუდიციულ ძალას ანიჭებდა სისხლის სამართლის საქმეზე გამოტანილ, კანონიერ ძალაში შესულ განაჩენს ცალკეულ ფაქტთან მიმართებით, ცვლილება განიცადა აგრეთვე სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტმა, რის შედეგადაც სამოქალაქო/ადმინისტრაციული სამართალწარმოების შეჩერების სავალდებულო საფუძველს აღარ წარმოადგენს საქმის სისხლის სამართლის წესით განხილვა. ხსენებული ცვლილებებით კანონპროექტის განმარტებითი ბარათის მიხედვით, მოხდა სისხლისა და სამოქალაქო სამართლის საქმეებზე მტკიცებითი სტანდარტების ურთიერთგამიჯვნა. საპროცესო კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებების შედეგად, სამოქალაქო/ადმინისტრაციული სამართალწარმოება არაა დამოკიდებული სისხლის სამართლის საქმის შედეგებზე პრეიუდიციული ძალით, ისევე როგორც

სისხლის სამართალწარმოება – სამოქალაქო/ადმინისტრაციული საქმის შედეგზე. ამასთან, პრეიუდიციული ძალის არ ქონა არ გამო-რიცხავს სისხლის სამართლის საქმესთან დაკავშირებით მიღებული პროცესუალური აქტების მტკიცებულებად მიღებისა და მათი სხვა მტკიცებულებებთან ურთიერთშეჯერებით შესაბამისი დასკვნის გა-კეთების შესაძლებლობას. სასამართლოს არ ერთმევა უფლებამო-სილება იმსჯელოს განაჩენზე, მისი არსებობის შემთხვევაში, რო-გორც წერილობით მტკიცებულებაზე და გაიზიაროს ან არ გაიზია-როს მასში ასახული ფაქტობრივი გარემოებები (სუსგ №ბს-144-141(2კ-14), 22.01.2015წ.). ამდენად, არ არის სრულიად გამორიცხუ-ლი სისხლის სამართლის საქმის შედეგის განსხვავება ადმინისტრა-ციული საქმის შედეგისგან და პირიქით. სხვაობა შესაძლოა ახსნილ იქნას სამართლის შესაბამისი დარგით მოწესრიგებული პასუხის-მგებლობის სხვადასხვაგვარი მატერიალურ-სამართლებრივი წინა-პირობებით (აღამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 19.07.2018წ. გადაწყვეტილება საქმეზე „სარიშვილი-ბოლქვაძე სა-ქართველოს წინააღმდეგ“ (Sarishvili-Bolkvadze v Georgia), no. 58240/08, §87).“ ამდენად, სისხლის სამართლის საქმეზე მიღებული პროცესუ-ალური აქტები არ ახდენენ ავტომატურ გავლენას ადმინისტრაცი-ულ მატერიალურ სამართლებრივ საკითხზე, ისინი იძლევიან საქმის სხვა მტკიცებულებებთან ურთიერთშეჯერების გზით შესაბამისი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე თ. ს-ის საკუთრების მოპოვების კანონიერი მოლოდინის არსებობა-არარსებობის შესაფასებლად მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებუ-ლი და ურთიერთშეჯერებული როგორც მოსარჩელის მიერ საკუთ-რების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მი-თითებული გარემოებები, ასევე მცხეთის რაიონული სასამართლოს 28.09.2006წ. გადაწყვეტილება, რომელიც დაკავშირებულია მიწის რე-ფორმის კომისიის თავმჯდომარის მიერ სამსახურებრივი უფლება-მოსილების გადამეტების, სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბო-როტად გამოყენების და მითვისება, გაფლანგვის სისხლის სამარ-თლის საქმესთან და გამოიწვია ჩ. ს-ისთვის 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთ-ზე საკუთრების უფლების ჩამორთმევა.

თ. ს-ი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის დასადასტუ-რებლად მიუთითებდა საქმეში დაცულ 06.10.1992წ. №48 მიღება-ჩაბარების აქტზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვე-თებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქ-მედებამდე მისი მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის და მის მიერ 1800 კვ.მ მი-წის ნაკვეთის ფაქტობრივ ფლობაზე, მოწმეთა ჩვენებებზე და იმ

გარემოებაზე, რომ მისი მამკვიდრებლის მიერ აშენებულია მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ორივე შენობა, რომლიდან ერთ-ერთშიც ცხოვრობს თავად მოსარჩელე.

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ თ. ს-ს მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე უსაფუძვლოა, რადგან მას არ ჰქონდა მიწაზე საკუთრების მოპოვების კანონიერი მოლოდინი, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) სახელმწიფომ თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის მიმართ განახორციელა ღონისძიება, რომლითაც გამოხატა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე კერძო საკუთრების ჩამორთმევისა და სახელმწიფო საკუთრებაში დაბრუნების ნება, კერძოდ: სისხლის სამართლის საქმიდან გამომდინარე მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურამ 01.09.2005წ. სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხეებისთვის, მათ შორის ჩ. ს-ისთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევა. აღნიშნული მოთხოვნა ეფუძნებოდა იმას, რომ მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარემ სახელმწიფო მიწის პრივატიზების პროცესში უპირატესობა მიანიჭა თავის ოჯახის წევრებს, ახლო ნათესავებსა და მასთან დაკავშირებულ პირებს, რომელთაც გამოუყო მიწები. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 27 ივლისამდე) რამდენიმე თვით ადრე, მცხეთის რ-ლი სასამართლოს 28.09.2006წ. გადაწყვეტილებით ჩ. ს-ს ჩამოერთვა 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, ხოლო თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 19.04.2007წ. გადაწყვეტილებით ძალაში დარჩა პროკურატურის დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნა თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის მიმართ. ზემოხსენებული კანონის ამოქმედების შემდეგაც გაგრძელდა თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ისთვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის პროცესი, გაიცა 31.07.2007წ. №3ბ-3407-06 სააღსრულებო ფურცელი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 26.09.2007წ. №15/842 წერილით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც მითითებული სააღსრულებო ფურცლისა და წერილის საფუძველზე 30.11.2007წ. დაარეგისტრირა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებულ ორივე შენობაზეც. ამასთან, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ სსიპ საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნულ სააგენტოსთვის 26.09.2007წ. №15/842 წერილით მიმართვამდე სარეგისტრაციო მონაცემები არ შეიცავდა ინფორმაციას მიწის ნაკვეთზე შენობის/შენობების არსებობისა და მათი ჩ. ს-ისადმი კუთვნილების შესახებ. შესაბამისად, თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ისთვის, მასზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების ჩამორთმევისა და უძრავი ქონების სახელმწიფოსთვის დაბრუნების პროცესი დაიწყო (01.09.2005წ.) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007წ.), გაგრძელდა მითითებული კანონის ამოქმედების შემდგომაც და დასრულდა იმით, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოსარჩელის მამკვიდრებელს ჩამოერთვა საკუთრების უფლება და 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, ასევე მასზე განლაგებულ შენობებზეც დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება. ამდენად, სახელმწიფოს მიერ თ. ს-ის მამკვიდრებლის ჩ. ს-ის მიმართ განხორციელებული ღონისძიებები გამორიცხვდნენ მითითებული კანონით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების თაობაზე მოსარჩელის მოლოდინის კანონიერებას. მემკვიდრეს ვერ ექნებოდა იმის კანონიერი მოლოდინი, რომ სახელმწიფო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე დაუბრუნებდა უძრავ ქონებას, რომელიც სწორედ მითითებული კანონის მიღება-ამოქმედების პარალელურად მის მამკვიდრებელს ჩამოართვა. მოსარჩელის მოლოდინის კანონიერებას გამორიცხავს ის გარემოებაც, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007წ.) მოსარჩელისთვის და მისი მამკვიდრებლისთვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო, რომ ხორციელდებოდა არამხოლოდ სახელმწიფოს უძრავი ქონების, არამედ მიწის რეფორმის ფარგლებში სხვა ფიზიკური პირებისთვის გამოსაყოფი მიწის ნაკვეთის უკანონო ფაქტობრივი დაუფლება. საქმის მასალებში დაცული მოსარჩელის მამკვიდრებლის სასარგებლოდ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, მისი გაცემის თარიღია 1992 წლის 6 ოქტომბერი, თუმცა ამავე დოკუმენტში მითითებულია, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმა დამტკიცებულია საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით, დოკუმენტში მითითებული გაცემის თარიღი (1992წ.) დროითი თვალსაზრისით შეუსაბამოა ამავე დოკუმენტის ფორმის დამტკი-

ცების თარიღთან (1993წ.), რაც მოსარჩელისა და მისი მამკვიდრების თვის შეცნობადი უნდა ყოფილიყო. ამასთან, ზემომითითებული კანონის ამოქმედებამდე (27.07.2007წ.) მცხეთა-მთიანეთის საოლქო პროკურატურის 01.09.2005წ. სარჩელსა და მცხეთის რაიონული სასამართლოს 28.09.2006წ. გადანყევტილებაში მითითებულია, რომ მიწის რეფორმის კომისიის თავმჯდომარის საქმიანობის (უკანონო მიღება-ჩაბარების აქტების გაცემის) შედეგად მიწის ნაკვეთი ვერ მიიღო 569 ფიზიკურმა პირმა. შესაბამისად, მოსარჩელის მამკვიდრების თვის – ჩ. ს-ის თვის ცნობილი უნდა ყოფილიყო როგორც მიღება-ჩაბარების აქტის კანონშეუსაბამოდ გაცემა, ასევე ის გარემოება, რომ 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 2007 წლის 27 ივლისის მომენტის თვის დაუფლებით ილახებოდა სხვა ფიზიკური პირების ინტერესები. ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, არ დასტურდება მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების თაობაზე მოსარჩელისა და მისი მამკვიდრების მოლოდინის კანონიერება. კანონიერი მოლოდინის არსებობას ასევე არ ადასტურებს მოსარჩელის მითითება სანოტარო წესით დამონმებულ მოწმის ჩვენებაზე. საქმის მასალებით სადავო მოსარჩელის მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის საკითხი. საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამავე წესის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოწმის ჩვენება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამონმებული განცხადება. „ერთიანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ნოტარიულად დამონმებული განცხადებები იმ შემთხვევაში ჩაითვლება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ ის დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით. სადავო ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი ვერ დადგინდება მხოლოდ ფიზიკურ პირთა განცხადებებით. სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება შესაძლებელია მეზობლების განმარტებით, თუმცა უკეთეს განმარტებებს არ ეთანხმება მონინალმდევე მხარე, განმარტება მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არ-

სებულის სხვა მტკიცებულებებით“ (სუსგ 23.03.2020წ. №ბს-1338(კ-18)). „მინის ნაკვეთის ფლობის და სარგებლობის დამადასტურებელი სხვა მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებები ვერ იქნება მიჩნეული საკუთრების აღიარების საკმარის წინაპირობად“ (სუსგ 08.04.2020წ. №ბს-10(კ-19)). განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ 1800 კვ.მ მინის ნაკვეთზე განლაგებულ ერთ-ერთ შენობაში დღემდე ცხოვრობს, თუმცა საქმეში წარმოდგენილი არაა მისი ან მისი მამკვიდრებლის აბონენტად აყვანის დოკუმენტი ან მის მიერ გადახდის ქვითრები. როგორც აღინიშნა, მხოლოდ მოწმის ჩვენებები მინის ნაკვეთის ფაქტობრივი დაკავების შესახებ საკმარისი არაა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. ზემოხსენებულის გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელის – ჩ. ს-ის მამკვიდრებელს თ. ს-ის სასარჩელო მოთხოვნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე 1800 კვ.მ უძრავ ქონებაზე – როგორც თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება უსაფუძვლოა.

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობდა ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობები. „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლს სასამართლო იმ შემთხვევაშიც იყენებს, როდესაც აშკარაა და სასამართლოს დასაბუთებიდან ცალსახად გამომდინარეობს ადმინისტრაციული აქტის უკანონოა და დარღვეული უფლებების ფაქტი, მაგრამ იმის გამო, რომ კონკრეტული საკითხის გადაწყვეტა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს და სასამართლო კომპეტენციას სცილდება დისკრეციას მიკუთვნებულ საკითხზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღება, სასამართლო ეყრდნობა 32.4 მუხლს და ადმინისტრაციულ ორგანოს უტოვებს გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილებას“ (სუსგ 14.07.2016წ. №ბს-166-165(კ-16)). საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის გადაწყვეტისათვის დადგენილია საკმარისი ფაქტობრივი გარემოებები, საქ-

მეში არსებული მტკიცებულებები საკმარის საფუძველს იძლევა მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძვლის გასარკვევად. განსახილველ შემთხვევაში, თ. ს-ის მიერ მოთხოვნილი უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე. ამასთან, მოსარჩელეს არ გააჩნდა კანონიერი მოლოდინი 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებაზე, რაც მისთვის მითითებულ უძრავ ქონებაზე – როგორც თვითნებურად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია. შესაბამისად არ არსებობს სადავო საკითხის გადაწყვეტლად აქტის ბათილად ცნობის და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქმის გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. საქმეზე დადგენილი გარემოებები იძლევა დავის არსებითი გადაწყვეტის შესაძლებლობას. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 411-ე მუხლებით და

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 თებერვლის განჩინება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომი-

სიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნა-  
წილში და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. თ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება სა-  
ბოლოა და არ საჩივრდება.

## **თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარება**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-915(კ-20)

22 თებერვალი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
გ. გოგიაშვილი**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2017 წლის 21 ივნისს მ. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა  
თელავის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის – თვითმმართველი  
თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად  
დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მი-  
მართ.

მოსარჩელემ თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტე-  
ტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრე-  
ბის უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 19 მაისის №186 გან-  
კარგულების, ამავე კომისიის 2017 წლის 19 მაისის სხდომის №17  
ოქმის „ი“ ქვეპუნქტის ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის თე-  
ლავის რაიონის, სოფელ ...ში სადავო მიწის ნაკვეთზე მ. ბ-ის სა-  
კუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი აქტის გამოცემის  
დავალება მოითხოვა.

თელავის რაიონული სასამართლოში დავის განხილვის სტადია-  
ზე თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტო-

რიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ნაცვლად მოპასუხედ მიეთითა თელავის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მ. ბ-მა დ. დ-ისაგან 2011 წლის 20 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთი ს.კ. .... ადმინისტრაციული ორგანოში წარდგენილი განცხადებით მოსარჩელე ასევე ადასტურებდა იმ ფაქტს, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარება იყო მოთხოვნილი, თვითნებურად იკავებდა 2011 წლიდან. დგინდებოდა, რომ დ. დ-მა წერილობით თანხმობა განუცხადა მ. ბ-ს, რომ მას საკუთრებაში მიეღო უკვე საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. დადგენილია, რომ დ. დ-ს ადმინისტრაციული ორგანოსთვის არ ჰქონდა მიმართული აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 19 მაისის №186 განკარგულებით მ. ბ-ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე – თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელი ..., 1036 კვ.მ ფართობით) საკუთრების უფლების აღიარების თობაზე, ვინაიდან არ დადასტურდა მისი მხრიდან 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.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მ. ბ-ი ვერ იქნებოდა მიჩნეული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტად – დაინტერესებულ პირად, მის უფლებამონაცვლედ, ვისაც ჰქონდა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის კანონიერი უფლება მოცემულ შემთხვევაში. მითითებული საკანონმდებლო ნორმით გათვალისწინებული დაინტერესებული პირის განმარტება – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთ-

რების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სწორედ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, ვერ იქნებოდა იმაზე ვრცლად განმარტებული, ვიდრე ამის განმარტებას თავად აღნიშნული კანონი ადგენდა.

თელავის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ბ-მა, რომელმაც თელავის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თელავის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 17 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 19 მაისის სხდომის №17 ოქმის „ი“ ქვეპუნქტი და ამავე კომისიის 2017 წლის 19 მაისის №186 განკარგულება და მოპასუხეს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონით დადგენილ ვადაში გამოცემა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა უზრუნველყო მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი და ჯეროვანი შესწავლა, რის გამოკვლევის საფუძველზეც უნდა დაედგინა, იმ პირობებში, როდესაც დ. დ-მა წერილობითი თანხმობა მისცა მოსარჩელეს იმ უფლებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხებოდა მის მიერ თვითნებურად, ანუ არამართლზომიერად, დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, ამგვარი სახის უფლების (მოთხოვნის) დათმობა, წარმოადგენდა თუ არა მოსარჩელე მ. ბ-ის დ. დ-ის უფლებამონაცვლედ მიჩნევის საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თელავის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩე-

ლის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვს.

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

საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად, დღეის მდგომარეობითაც, რომ იყიდოს ფიზიკურმა პირმა მიწა, რომლის გვერდით არის გასაფორმებული მიწის ნაკვეთი, კომისიამ უნდა დაუკანონოს ყოველგვარი პრობლემის გარეშე, მიუხედავად იმისა, რომ ფლობის ფაქტი დამდგარია 2007 წლის 20 სექტემბრის შემდეგ. ეს გადაწყვეტილება აბსოლუტურად ცვლის მანამდე დადგენილ საყოველთაო პრაქტიკას იმის შესახებ, რომ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე უნდა დადგენილიყო ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობის ფაქტი, რასაც რატემაუნდა მოსარჩელე მ. ბ-ი ვერ აკმაყოფილებდა, რადგან იგი ამ უძრავ ქონებას ფაქტობრივადაც და იურიდიულადაც დაეუფლა 2011 წლის დეკემბრიდან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 2 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თელავის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩი-

ვარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თელავის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთზე მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ს.კ. ..., 2011 წლის 20 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა მ. ბ-ის საკუთრების უფლება.

2017 წლის 15 მაისს მ. ბ-მა განცხადებით მიმართა თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის მიერ 2011 წლიდან თვითნებურად დაკავებული თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1036 კვ.მ მიწის ფართის საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას მ. ბ-მა დაურთო ორი მოწმის ჩვენება, დ. დ-ის განცხადება, ცნობა საჯარო რეესტრიდან, ორი აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო და პირადობის მოწმობის ქსეროასლი.

მ. ბ-ის 2017 წლის 15 მაისის განცხადებაზე თანდართული დ. დ-ის 2017 წლის 23 მარტის განცხადების თანახმად, თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე, 1993 წლიდან 2011 წლამდე მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ს.კ. ... მომიჯნავედ თვითნებურად ფლობდა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით 1040 კვ.მ. დ. დ-ი ადასტურებდა რომ საკუთრება გაასხვისა 2011 წლის 20 დეკემბერს. შემდგომი მესაკუთრე მ. ბ-ი საკუთრების შეძენის დღიდან საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად ფლობას განაგრძობდა იმავე მიწის ნაკვეთზე (ფართობით 1040 კვ.მ), რომელსაც თავად დ. დ-ი ფლობდა 1993 წლიდან 2011 წლამდე თვითნებურად დაკავების ფორმით. დ. დ-ი თანახმა იყო, მ. ბ-ს საკუთრებაში დაეკანონებინა მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ..., დაზუსტებული ფართით 1042.00 კვ.მ) მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო და-

ნიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით- 1040 კვ.მ.

მ. ბ-ის 2017 წლის 15 მაისის განცხადებაზე თანდართული ნ. თ-ის 2017 წლის 01 მაისის და ვ. თ-ის 2017 წლის 15 მაისის განცხადებების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებდნენ რომ ყოფილი მეზობელი დ. დ-ი სოფელ ...ში 1993 წლიდან 2011 წლამდე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ..., დაზუსტებული ფართით 1042.00 კვ.მ) მომიჯნავედ თვითნებურად ფლობდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით – 1040 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს.კ. ...., დაზუსტებული ფართით 1042.00 კვ.მ) შემდგომი მესაკუთრე მ. ბ-ი, რომელმაც ეს ქონება შეიძინა 2011 წლის 20 დეკემბერს – შეძენის დღიდან განაგრძობდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობას, რომელსაც ყოფილი მესაკუთრე ფლობდა 1993 წლიდან, თვითნებურად დაკავების ფორმით.

თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 19 მაისის სხდომაზე, კომისიის გადაწყვეტილებით მ. ბ-ს უარი ეთქვა თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობით 1036 კვ.მ მის საკუთრებად აღიარებაზე. სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად, თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2017 წლის 19 მაისის №186 განკარგულებით მ. ბ-ს უარი ეთქვა თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო -სამეურნეო (საკარმიდამო) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (1036 კვ.მ) საკუთრებად აღიარებაზე. აღნიშნული განკარგულება მ. ბ-ს ჩაბარდა 2017 წლის 29 მაისს.

დ. დ-ს თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის არ ჰქონდა მიმართული სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ფიზიკური პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებსა და წესებს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია). ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათ-

ვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა (მუხლი 1).

მითითებული 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 გამოიწვია 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.

მოცემული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.... და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენს სამართლებრივ გარანტიებს და ქმნის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებსა და წინაპირობებს იმ პირთათვის, რომლებიც თვითნებურად დაკავების საფუძველზე, მითითებული კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობენ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ ნაგებობას.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ მ. ბ-ის 2017 წლის 15 მაისის განცხადებაზე თანდართული დ. დ-ის 2017 წლის 23 მარტის განცხადების თანახმად, თელავის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე, 1993 წლიდან 2011 წლამდე მის საკუთრებაში

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ს.კ. ... მომიჯნავედ თვითნებურად ფლობდა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს ფართობით 1040 კვ.მ. დ. დ-ი ადასტურებდა რომ მისი საკუთრება გაასხვისა 2011 წლის 20 დეკემბერს. ამჟამინდელი მესაკუთრე მ. ბ-ი საკუთრების შეძენის დღიდან საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად ფლობას განაგრძობს იმავე მიწის ნაკვეთზე (ფართობით 1040 კვ.მ), რომელსაც თავად დ. დ-ი ფლობდა 1993 წლიდან 2011 წლამდე თვითნებურად დაკავების ფორმით. დ. დ-ი თანახმა იყო, მ. ბ-ს დაეკანონებინა მიწის ნაკვეთის (ს.კ. .... დაზუსტებული ფართით 1042.00 კვ.მ) მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით – 1040 კვ.მ.

განსახილველ საქმეში სასამართლოს მიერ შესაფასებელ საკითხს – თელავის რაიონის, სოფელ ...ში სადავო მიწის ნაკვეთზე მ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლიანობა წარმოადგენს. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თავად მ. ბ-ი, არ წარმოადგენდა პირს, რომელსაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი, დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ძალაში შესვლამდე. მოსარჩელე საკუთარ მოთხოვნას აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ მან მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების, ასეთი მოთხოვნით ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მიმართვის უფლება მიიღო წინა მესაკუთრისგან, რომელსაც, კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი. ამდენად, აღნიშნული დავის გადანყევტისათვის, საკვანძო საკითხს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით, საკუთრების უფლების აღიარების გზით საკუთრების მოპოვების უფლების განკარგვის, დათმობის შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, შემძენზე გადადის ამ ქონებასთან დაკავშირებული უფლება-მოვალეობები. განსახილველ შემთხვევაში, დ. დ-ის მიერ უძრავი ქონების განკარგვის შედეგად, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა მ. ბ-ი და შესაბამისად მასზე გადავიდა ამ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლება-მოვალეობები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს პირებს შორის უფლების განკარგვის, დათმობის საკითხებს. სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირვე-

ლი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. მითითებული ნორმის შესაბამისად, კერძოსამართლებრივი გარიგების საფუძველზე, შესაძლებელია განიკარგოს, დათმობილ იქნეს უფლება, მოთხოვნა, თუკი თავად მოთხოვნისა და უფლების არსი იძლევა ასეთ შესაძლებლობას.

აღსანიშნავია, რომ მოთხოვნა დათმობას არ ექვემდებარება მთელი რიგი შემთხვევების დროს, მათ შორის, ისეთი მოთხოვნები, რომლებიც გამომდინარეობენ პიროვნული უფლებებიდან და მათი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე აქვთ ინდივიდუალური ხასიათი (მაგ. სარჩო, შვებულების უფლება, პირადი არაქონებრივი უფლებებიდან გამომდინარე – *actio iniuriarum* ფარგლებში და ა.შ.), მოთხოვნის დათმობის, გადაცემის, დამაბრკოლებელი გარემოებაა ასევე დათმობის შემთხვევაში მისი არსის ცვლილება, სახელშეკრულებო შეზღუდვა (*pactum de non cedendo* – სახელშეკრულებო დათმობის აკრძალვა) და ა.შ. იმისათვის, რათა დადგინდეს უფლების გადაცემადობა/მიმოქცევადობის შესაძლებლობა საჭიროა შეფასდეს თავად ამ უფლების არსი.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ წინა მესაკუთრის მიერ გამოვლენილი ნება, რომ მის ნაცვლად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებით ისარგებლოს მოსარჩელემ ფორმალურად ნამდვილია, რამდენადაც იგი ცხადად არის გამოვლენილი და სადავოდ არ გამხდარა. თუმცა, არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მოთხოვნის, უფლების დათმობაზე გამოხატული ნება, თავად ამ უფლებიდან გამომდინარე იყოს დათმობადი, გადაცემადი და შესაბამისად აღსრულებადი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოთხოვნის გადაცემის, დათმობის ინსტიტუტი ატარებს სამოქალაქოსამართლებრივ ხასიათს, რაც გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის რეგულირების სფეროდან (სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ქონებრივ, საოჯახო და პირად ურთიერთობებს – მუხლი 1). თუმცა, თავად მოთხოვნა, უფლება, რომლითაც განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეს სურს ისარგებლოს – თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, არის საჯაროსამართლებრივი ხასიათის. შესაბამისად, სამოქალაქოსამართლებრივი უფლების დათმობის ნამდვილობა-აღსრულებადობისთვის, აუცილებელია, რომ მატერიალურად საჯაროსამართლებრივად ასეთი უფლება იყოს გადაცემადი. ამდენად, მოთხოვნის დათმობის შესაძლებლობა და შე-

საძლებლობის ფარგლები დადგენილი უნდა იქნეს მისი საჯაროსა-მართლებრივი რეგულირების თავისებურების გათვალისწინებით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დ. დ-ს თავად არ მი-უმართავს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის მოთ-ხოვნით, შესაბამისად მას არ მოუხდენია ასეთი უფლების რეალი-ზება.

როგორც უკვე აღინიშნა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკ-ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებით სარგებლობის წესებს, პირობებსა და მოსარგებლე სუბიექტებს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე-ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-ბის უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. საკასა-ციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემული კანონის ობიექტია – თვითნებურად დაკავებული მიწა, რაც გულისხმობს მოცემული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე დაინტერესე-ბული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობე-ლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად და-კავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე) ... რომელიც სა-კუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სა-ხელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული (მუხლი 2.გ.). განსახილველ საქმეში მოსარჩელის მოთხოვნა, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-ლების აღიარების შესახებ, ეფუძნება იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთის წინა მესაკუთრე 1993 წლიდან ფლობდა სა-კუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის ცენტრალურ სუ-ბიექტს წარმოადგენს დაინტერესებული პირი – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომე-ლიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვით-ნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასა-სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთზე სა-კუთრების უფლების აღიარებისთვის არსებითი მნიშვნელობისაა ორივე ელემენტი, როგორც უფლებამოსილი სუბიექტი (დაინტე-რესებული პირი), ასევე ობიექტი – თვითნებურად დაკავებული მი-წა. უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობის მქონე სუბიექტს – და-ინტერესებული პირს, რომელიც ყოველგვარი სამართლებრივი სა-ფუძვლის გარეშე ფლობს მიწის ნაკვეთს, მიწის ნაკვეთთან ფაქ-ტობრივად არსებული კავშირის, მისი დაკავების და მასზე განეუ-ლი სამეურნეო, მოვლისა და ექსპლოატაციის დადასტურების შემ-თხვევაში, კანონი უქმნის საკუთრების უფლების აღიარების საკა-

ნონმდებლო საფუძველს. ხოლო ობექტი – ტერმინი თვითნებურად დაკავებული მიწა – (მოცემული შემთხვევისთვის რელევანტური ნაწილი – დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი), განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარებისთვის მნიშვნელოვან გარემოებას, რომ ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, ანუ გარდა სუბიექტური ფაქტორისა, თავად მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა (მომიჯნავეობა) არის უფლების – სამომავლოდ საკუთრების უფლების აღიარების წარმოშობის წყარო. შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლები არსებითად უკავშირდება, როგორც დაინტერესებული პირის ცნებას, ასევე იმ ნაკვეთის ფაქტობრივ მდგომარეობას, რომლის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთსაც წარმოადგენს უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი.

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

კავშირს, დროის განგრძობად მონაკვეთში, რაც სახეზე არ გვაქვს ახალი მესაკუთრის შემთხვევაში.

ამასთან, საყურადღებოა, რომ კანონი აქცენტს აკეთებს მიწის თვითნებურად დაკავებაზე 2007 წლამდე (კანონის ამოქმედებამდე), თუმცა მნიშვნელოვანია, რომ უფლების მოპოვება არ ხდება მომენტალურად, 2007 წლამდე მიწის ნაკვეთის დაკავების შემთხვევაში, უფლება არ ითვლება წარმოშობილად. თვითნებურად დაკავების ფაქტი უნდა იყოს განგრძობადი ხასიათის და უწყვეტი, უფლების რეალიზაციის, ადმინისტრაციული ორგანოსთვის განცხადების მიმართვის ეტაპამდე. პირი, რომელსაც 2007 წლამდე ჰქონდა მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული, ვერ მოიპოვებს საკუთრების უფლებას, თუკი მან შეწყვიტა ფლობა, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით განცხადებით მიმართვამდე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში, ტერმინ – დაინტერესებული პირის განმარტებაში მითითებული სიტყვები „ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე“, გულისხმობს უშუალოდ დაინტერესებული პირის სავარაუდო მემკვიდრეს, რომელიც შესაძლოა იყოს როგორც ოჯახიდან, ასევე ოჯახის წრის გარეთ მყოფი პირი და უფლებამონაცვლეს, რომელიც მოცემული კანონის რეგულირების სფეროს თავისებურებიდან გამომდინარე, არის ოჯახის წევრი ან პირთან მჭიდროდ დაკავშირებული სხვა ის პირი, რომელიც ფაქტობრივად ამ პირთან ერთად ფლობდა და იყენებდა უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს, მათ შორის, ოჯახის წევრი, თანამესაკუთრე (მსგავს საკითხთან დაკავშირებით იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება №ბს-190(კ-21)), თუმცა არა სხვა გარეშე პირი, მათ შორის მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში ახალი მესაკუთრე, რომელიც ცალსახად არ ფლობდა და არ ჰქონდა კავშირი უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან 2007 წლამდე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის 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. თელავის მუნიციპალიტეტის მერიასთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

2. მ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

3. მ. ბ-ის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

4. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ა ტ ი ლ ა ბ ა ს ა ქ ა რ ტ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი თ**

№ბს-562(კ-20)

12 იანვარი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ქ. ცინცაძე,  
გ. გოგიაშვილი**

**დავის საგანი:** მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ა. ლ-ემ 11.04.2018წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად და-

კავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, მოსარჩელემ მოითხოვა კომისიის 28.02.2018წ. №339 განკარგულების ბათილად ცნობა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2001 წლის თებერვლიდან საკუთრებაში აქვს ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე, ... 3, მე-3 მ/რ-ის მოპირდაპირედ მდებარე 1256 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. 2001 წლის აპრილიდან დაიწყო თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ტერიტორიის საყოფაცხოვრებო და სამშენებლო ნარჩენებისგან გაწმენდა, მოხდა დაახლოებით 300 ტონა ნარჩენის გატანა მიწის ნაკვეთიდან, ნაკვეთზე ხრეშის შეტანა და მოსწორება. მოსარჩელე უთითებს, რომ 2002 წლის დასაწყისშივე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი შემოიკავა და მასზე ააშენა გაზის ჩამოსასხმელი პუნქტისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა, დაამონტაჟა თხევადი გაზის შესანახი 2 ცისტერნა (1 მიწის ქვეშ და 1 მიწის ზევით), ხოლო ივნისში ტერიტორია და გაზგასამართი სადგური გააქირავა ი/მ ნ. ბ-ზე. ამის შემდგომ 2005 წელს ზედამხედველობის სამსახურისგან მიიღო ნებართვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე თხევადი გაზის ჩამოსასხმელი პუნქტის ექსპლოატაცი-აზე. კომისიამ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე ა.ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი განიხილა ზეპირ სხდომაზე, მეზობელ ნაკვეთთან მისასვლელი გზის დატოვების მიზნით ა. ლ-ეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზისა და მოთხოვნის წარდგენა, რის გამო კომისიის მომდევნო სხდომაზე მოსარჩელემ წარადგინა 1240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაცვლად 1110 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კორექტირებული აზომვითი ნახაზი, თუმცა კომისიის წევრებმა მიიჩნიეს, რომ კვლავ არსებობდა ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საჭიროება და მოსარჩელეს თავადვე მიუთითეს კონკრეტულ საზღვრებზე. კომისიის შემდგომ სხდომაზე ა. ლ-ემ კომისიის წევრების მითითების შესაბამისად დააკორექტირა აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა საკუთრების აღიარება 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელეს, კომისიის წევრების მითითებების სრულად გათვალისწინების მიუხედავად, სადავო აქტით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა მოთხოვნილი კონფიგურაციით ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ა. ლ-ე თვლის, რომ სადავო აქტი დაუსაბუთებელია, არაერთი მტკიცებულებით, მათ შორის ორთოფოტოებით, დეკანოზ მამა დ...ის მიერ გაცემული ცნობით, ი.ბ-ის, ტ.ს-ის, მ. შ-ას განცხადებებით, 19.03.2010წ. აუდიტორული დასკვნით,

04.06.2002წ. იჯარის ხელშეკრულებით, ...ის რაიონის საგადასახადო ინსპექციის მიერ ი/მ ნ. ბ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო ფორმით, საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობის სახელმწიფო ინსპექციის მიერ 22.03.2005წ. გაცემული №06/63 ნებართვით, კორექტირებული საკადასტრო გეგმით დასტურდება კანონის ამოქმედებამდე – 2001 წლიდან მოსარჩელის მიერ ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 03.07.2018წ. განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება, ამავე სასამართლოს 12.11.2018წ. განჩინებით საქმის წარმოება განახლდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 31.01.2019წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დამაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.02.2018წ. №339 განკარგულება და კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ა. ლ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ა. ლ-ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას ერთვოდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, ასევე სამი პირის სანოტარო წესით დამონმებული განცხადება, რომლითაც ირკვევა, რომ ა. ლ-ე 2001 წლიდან დღემდე ფლობს 1240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ 2002 წელს აშენებულ გაზგასამართ შენობა-ნაგებობას. კომისიამ გასაჩივრებულ აქტში მიუთითა, რომ არ დადგინდა ა. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე. კომისიამ მიუთითა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, ნაკვეთი მოქცეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, თუმცა სასამართლომ საქმის მასალებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ კომისიის დასკვნა არ ეფუძნება საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგებს. მოსარჩელე უთითებს, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული აქვს და საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება (ს.კ.

...), ამასთან 04.06.2002წ. გაცემული იჯარის ხელშეკრულებით, სა-  
რეგისტრაციო ფორმით, საქართველოს ტექნიკური ზედამხედვე-  
ლობის სახელმწიფო ინსპექციის 22.03.2005წ. №06/63 ნებართვით,  
მონმეთა ჩვენებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ  
დასტურდებოდა მოსარჩელის მიერ ზემოხსენებული მიწის ნაკვე-  
თის ფლობის ფაქტი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომისიის მიერ  
არ იქნა დასაბუთებული ა.ლ-ის განცხადებაზე თანდართული მტკი-  
ცებულებების გაზიარებაზე უარის თქმის საფუძვლები. ამასთანა-  
ვე, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ  
უძრავ ქონებაზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის სა-  
კუთრების უფლების რეგისტრაცია არ ქმნის საკუთრების უფლე-  
ბის აღიარების დამარკოლებელ გარემოებას. უფრო მეტიც, თუ მი-  
წის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო ან ადგილობრივი  
თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, აღნიშნული ფაქტით  
უფრო მტკიცდება დაინტერესებაში მყოფ მიწაზე „ფიზიკური და  
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებ-  
ლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-  
არების შესახებ“ კანონის გავრცელების შესაძლებლობა. კანონი შე-  
იცავს იმ მიწის ნაკვეთების კატეგორიების ამომწურავ ჩამონათ-  
ვას, რომლებიც არ შეიძლება დაექვემდებაროს საკუთრებაში გა-  
დაცემას, მათ შორის არ სახელდება თვითმმართველი ერთეულის  
საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-  
თა კოლეგიის 30.10.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გა-  
საჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვით-  
ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კო-  
მისიის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა პალატის 27.11.2019წ. გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მუნი-  
ციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწა-  
ზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩი-  
ვარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით ა.ლ-  
ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ საქმეში და-  
ცული მტკიცებულებათა ერთობლივი შეფასების შედეგად დადგე-  
ნილად მიიჩნია, რომ ა. ლ-ე კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა მის  
მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთს, თუმცა პალატის მოსაზრებით  
საქმეში არსებობს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების  
აღიარების გამომრიცხავი სხვა გარემოება, კერძოდ, ნაკვეთი მოქ-  
ცეულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საზღვრებში.  
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე-

ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება. კანონის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება, რაც სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ მოიცავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებასთან ერთად, თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების აღიარებასაც. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 19.06.2012წ. ამონაწერზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის დასახლება 3, მე-3ა მ/რ №... და №... კორპუსების მიმდებარედ დაზუსტებული ფართი – 4940 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე, ამასთანავე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 18.01.2018წ. №61-01180182730 წერილის მიხედვით, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოიაზრება საპრივატიზაციოდ, რის გამო სააგენტომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისაგან გამოთავისუფლება მიზანშეწონილად არ მიიჩნია.

პალატამ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-15, მე-16 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის არსებითი კომპონენტია ასევე მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისაგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა. საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ხელისუფლებისა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილებები გამიჯნულია, თვითმმართველ ერთეულს აქვს საკუთარი ქონება და ფინანსები (76-ე მუხ.). „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, წარმოადგენს სახელმწი-

ფო ქონების განკარგვას, რის შემდეგაც იგი აღარ ექცევა სახელმწიფო ქონების დეფინიციაში. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე სახელმწიფოსა და თვითმმართველობის მიზნებისა და ამოცანების განსხვავებულობის მოტივით, პალატამ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთი, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ ა.ლ-ის მიერ მოთხოვნილი იყო საკუთრების აღიარება თვითმმართველობის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, მასზე არ უნდა გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოქმედება. აღნიშნული კანონის მიღების მიზანი ასახულია როგორც თავად კანონში, ასევე კანონპროექტის განმარტებით ბარათში, ორივე შემთხვევაში მითითება ხდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისების საჭიროებაზე.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სახელმწიფოს ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების გამიჯვნის საჭიროების დასტურია პარლამენტის იურიდიული დეპარტამენტის დასკვნა, რომლის პირველი საკითხის მე-5 პუნქტად მითითებულია, რომ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოებისათვის გადაცემულია მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომპეტენცია, თუმცა, აქვე გასათვალისწინებელია, რომ სახელმწიფო საკუთრების მიწები გამიჯნულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბალანსზე რიცხულ მიწებად. ამდენად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზოგადი კომპეტენციის მინიჭება არამართებულია. სამართლებრივი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია აღნიშნული კომპეტენცია გაიმიჯნოს ორ სუბიექტს – ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის, რომლებიც განახორციელებენ შესაბამისად მათ ბალანსზე (საკუთრებაში) მყოფ მიწებზე „აღიარების“ პროცედურას.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მუნიციპალიტეტის მიერ თავის საკუთრებაში არსებული ქონების (მათ შორის უძრავი ქონების) მართვა და განკარგვა წარმოადგენს საკუთარ უფლებამოსილებას. ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთარ და დელეგირებულ უფლებამოსილებად დაყოფას იცნობს არა მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მე-15 მუხლი, არამედ საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლი და ად-

გილობრივი თვითმმართველობის შესახებ ევროპული ქარტიის მე-4 მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები. საქართველოს კონსტიტუციის 75-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეული საკუთარ უფლებამოსილებებს ახორციელებს დამოუკიდებლად და თავისი პასუხისმგებლობით, საქართველოს კანონმდებლობის ფარგლებში. ორგანული კანონით განსაზღვრული საკუთარი უფლებამოსილებები სრული და ექსკლუზიურია. საკუთარ უფლებამოსილებათა ექსკლუზიურობა გულისხმობს, რომ კონკრეტული ფუნქციის მუნიციპალიტეტის დონეზე განხორციელება მხოლოდ მის უფლებამოსილებათა სფეროს განეკუთვნება, ხოლო სისრულე მიემართება ამ უფლებამოსილების განხორციელების პროცესს და სუბიექტს, რომლის მიხედვითაც, საკუთარი უფლებამოსილება დაგეგმიდან აღსრულებამდე ხორციელდება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ. პალატამ მიიჩნია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის 1<sup>2</sup> პუნქტით კომისიისთვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების დელეგირებულ უფლებამოსილებად აღიარება დამატებით ადასტურებს მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. სხვა შემთხვევაში ეს წინააღმდეგობაში მოვიდოდა საკუთარი და დელეგირებული უფლებამოსილების გამიჯვნის პრინციპთან, ასევე, საკუთარი უფლებამოსილების სისრულისა და ექსკლუზიურობის და სახელმწიფო ცენტრალური და ადგილობრივი ხელისუფლების გამიჯვნის – დეცენტრალიზაციისა და სუბსიდიარობის პრინციპებთან.

სადავო ნაკვეთის ქ. თბილისში მდებარეობის გათვალისწინებით პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ ისტორიულ წინამძღვრებზე, რამაც გამოიწვია თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობა, ქ. თბილისთან მიმართებით პალატამ აღნიშნა, რომ საბჭოთა პერიოდში არსებობდა ე.წ. „ჩანერის ინსტიტუტი“, ჩანერა იყო ბევრი უფლების, მათ შორის, საკუთრების წარმოშობის პირობა. ქ. თბილისში ფაქტობრივად შეუძლებელი იყო ჩანერის გარეშე უძრავი ნივთის შეძენა, ხოლო იქედან გამომდინარე, რომ აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილება „არაქალაქელ“ პირებს არ შეეძლოთ, მათ დაიწყეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაკავება და მასზე საცხოვრებელი სადგომების მოწყობა ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე. ამდენად, მოქალაქეები, რომელთაც ქალაქში სურდათ ცხოვრება და შესაძლოა სამუშაოც კი ჰქონდათ, საბოლოოდ, კანონიერი გზით ძნელად იკი-

დებდნენ ფეხს ქალაქში და ერთადერთი გზა, რაც მათ რჩებოდათ, ეს იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მითვისება ყოველგვარი ნაბართვის გარეშე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით აღიარებას შეიძლება დაექვემდებაროს კანონის ამოქმედებამდე უაღრესად მცირე ხნით ადრე თვითნებურად დაკავებული მიწაც, რადგან კანონი არ აკონკრეტებს, თუ მის ამოქმედებამდე რა პერიოდით ადრე უნდა იყოს მიწა თვითნებურად დაკავებული. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთი თვითნებურად, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, დაიკავა 2001 წელს, კანონი ამოქმედდა 2007 წელს და იგი მხოლოდ ამ მცირე (დაახლოებით 6 წლიანი) პერიოდის მანძილზე ფლობის მოტივით ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, რაც მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციების თანახმად, შესაძლებელია, თუმცა აღიარებას გამორიცხავს მიწის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.11.2019წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ა.ლ.-ის მიერ. კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება უზენაესი სასამართლოს დადგენილ პრაქტიკას იდენტური ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების მქონე საქმეებთან დაკავშირებით (იხ.სუსგ 28.10.2019წ. №ბს-504-501(კ-17)). სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, სახეზეა დივერგენცია. სააპელაციო სასამართლომ უგულვებელყო აგრეთვე ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაც, რომელიც საკუთრების უფლებაში მოიაზრებს და იცავს არა მარტო რეგისტრირებულ უფლებას, არამედ ნებისმიერ ქონებრივ და ეკონომიკურ ინტერესს. კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატამ საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა ერთობლიობის საფუძველზე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ა.ლ.-ე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთს. შესაბამისად, ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი დადასტურებულია. სასამართლომ საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა გამორიცხა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საზღვრებში მოქცევის საფუძველით. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილებას სადავოს ხდის სწორედ აღნიშნული ფაქტის სამართლებ-

რივი შეფასების ნაწილში, რადგან სასამართლომ არსებითი მნიშვნელობა მიანიჭა ისეთ ფაქტს, რომელიც არ იყო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შედეგების მომტანი. აღნიშნული ფაქტი არ გამო-რიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას. სააპელაციო პალატამ არას-ნორად დაადგინა აგრეთვე ის ფაქტი, რომ საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილ იქნა 28.07.2017წ. – სადავო მიწის ნაკვეთის თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ, რადგან საქმის მასალებით დასტურდება, რომ იგი კანო-ნის ამოქმედებისთანავე – 2007-2009 წლებში ითხოვდა მიწის ნაკ-ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. პირველი ინსტანციის სა-სამართლოში მაშინაც წარმატებით დასრულდა საქმე, თუმცა ზემ-დგომი ინსტანციის სასამართლოებმა უთხრეს უარი მხოლოდ იმ საფუძველზე, რომ მოსარჩელე მიწის ნაკვეთზე უფლების აღიარე-ბას ითხოვდა დაკავებულზე მეტი ოდენობით. ამდენად, ა.ლ-ეს სა-კუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნა განცხადებუ-ლი ჰქონდა თვითმმართველი ერთეულის სახელზე მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირებამდე. კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო პალა-ტას უნდა შეეფასებინა არა ის, თუ რომელი ობიექტები წარმოად-გენს სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, არამედ ის, თუ რა იგულისხმა საკუთრების უფლების აღიარების კანონმდებლობამ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკ-ვეთის ცნებაში. გასათვალისწინებელია, რომ მუნიციპალიტეტს სა-კუთრების უფლების აღიარებაზე ა.ლ-ისთვის უარი არ უთქვამს იმ საფუძველზე, რასაც სასამართლო უთითებს. აღიარების კომისიის წლების მანძილზე არსებული პრაქტიკა ადასტურებს, რომ ორგა-ნო ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში რეგისტრაციას არ მიიჩ-ნევს საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემო-ებად. კასატორმა ყურადღება გაამახვილა ასევე იმ გარემოებაზე, რომ ა.ლ-ე მიწის ნაკვეთს ფლობს 2001 წლიდან, ამ პერიოდისთვის კი არც ერთი ნორმატიული აქტით თბილისში ცხოვრება და რეგის-ტრაცია სამართლებრივ პრობლემას არ წარმოადგენდა. ამასთანა-ვე, კანონის მიზნის შესახებ სააპელაციო პალატის განმარტება ეწი-ნააღმდეგება კანონის პირველი მუხლით განსაზღვრულ მიზნებ-საც, რასაც შეადგენს მიწის ფონდის ათვისება, მიწის ბაზრის გან-ვითარება და არა რაიმე სხვა. სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრე-ბის უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღებით ე.წ. „არაქა-ლაქელთა“ პრობლემა გადაიჭრა, რადგან ჩანერის გარეშე ისინი თბილისში უძრავ ქონებას ვერ შეიძენდნენ, არ არის დასაბუთებუ-ლი, რადგან საბჭოთა პერიოდში ვერც ჩანერილი „ქალაქელები“ შე-

იძენდნენ მიწის ნაკვეთს, იმ პერიოდში მიწაზე საკუთრება მხოლოდ სახელმწიფოს ეკუთვნოდა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილების, საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა ითვალისწინებს მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობას იმ შემთხვევაშიც, თუ პირს არ აქვს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტები, კონკრეტულ პერიოდში ნაკვეთზე ფაქტობრივი მფლობელობის დამყარების და სხვა ნორმატიული წინაპირობების დაკმაყოფილების გათვალისწინებით პირის მფლობელობა ქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი აწესრიგებს პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს, წესსა და პირობებს, აგრეთვე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. კანონის 1-ელი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია 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 სადავო აქტის გამოცემისას, ისე ამჟამად მოქმედი რედაქციით კანონი ერთმანეთისგან მიჯნავს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მოპოვების ორ შემთხვევას: ერთ შემთხვევაში ნაკვეთი უნდა ესაზღვრებოდეს პირის საკუთრებასა თუ მართლმომიერ მფლობელობაში მყოფ ნაკვეთს, ხოლო მეორე შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია დადასტურდეს კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის არსებობა. განსახილველ შემთხვევაში დასტურდება, რომ ა.ლ-ე საკუთრების აღიარებას ითხოვს თავის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე. ასეთ დროს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია დადგინდეს მიწის ნაკვეთის კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ამასთანავე,

ასალიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლები უნდა იყოს განმცხადებლის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასალიარებელ მომიჯნავე ნაკვეთზე ან საკუთრებაში რიცხულ ნაკვეთზე ნაგებობის არსებობა არ არის საკუთრების აღიარების წინაპირობა. ასეთ დროს ნაგებობის არსებობის ფაქტი იძენს ფლობასარგებლობის დამდგენი მტკიცებულების დანიშნულებას და არ წარმოადგენს საკუთრების აღიარების დამოუკიდებელ წინაპირობას.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ 27.02.2001წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა. ლ-ე 2001 წლიდან რეგისტრირებულია ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე, ...3, მე-3 მ/რ-ის მოპირდაპირედ მდებარე 1256 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ (ს.კ. ...). 28.07.2017წ. ა. ლ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს თავის საკუთრებაში რიცხული 1256 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ 1240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების დარეგისტრირების მოთხოვნით. მარეგისტრირებელი ორგანოს 17.08.2017წ. მიმართვით განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოებისას ა.ლ-ემ დააზუსტა მოთხოვნა და წარადგინა ახალი საკადასტრო ნახაზი 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მოპოვების მიზნით. ამდენად, დგინდება, რომ ა. ლ-ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს თავის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 987 კვ.მ. ნაკვეთზე, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. ა.ლ-ის განცხადების განხილვის შედეგად კომისიის სადავო 28.02.2018წ. №339 განკარგულებით ა. ლ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. კომისიამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომ: არ დადასტურდა ა. ლ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე, მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით კანონის ამოქმედებამდე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სატრანსპორტო ზონაში (ტზ-1), ამასთანავე, მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, ხოლო სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ნაკ-

ვეთის საზღვრების კორექტირება. ამდენად, კომისიამ ჩათვალა, რომ არ არსებობდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ა. ლ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლები.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის განკერძოება ხდება იმ შემთხვევაში უკეთესი მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი დასტურდება კანონის ამოქმედებამდე (კანონი მიღებულია 11.07.2007წ.). თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის აუცილებელია უტყუარად დადასტურდეს კანონის ამოქმედებამდე ნაკვეთის დაუფლების ფაქტი, ასევე შემდგომში ნაკვეთის მფლობელობის გაგრძელება. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეში დაცულ მტკიცებულებებზე, კერძოდ: საქართველოს საპატრიარქოს ...ის ... ეკლესიის წინამძღვრის ცნობაზე, რომლის მიხედვით, ა. ლ-ემ 2001 წლიდან დაიწყო სადავო მიწის ნაკვეთის გასუფთავება; მოწმეთა განცხადებებზე, რომელთა თანახმად, ა. ლ-ე 2001 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 1240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ 2002 წელს აშენებულ გაზგასამართი შენობა – ნაგებობებით; დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნაზე, რომლის მიხედვით სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული თხევადი გაზის ჩამოსასხმელი სტაციონალური პუნქტი და შენობა წარმოადგენს სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილ კონსტრუქციულ სივრცეს, რომელიც გრუნტთან ფუნდამენტის საშუალებით უძრავად არიან დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით და წარმოადგენს კაპიტალურ შენობა – ნაგებობებს; ასევე იჯარის ხელშეკრულებაზე, საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობის სახელმწიფო ინსპექციის სამიშ საწარმოო ობიექტთან დაკავშირებული საქმიანობის ნებართვაზე სააპელაციო პალატამ მტკიცებულებების ერთობლივი შეფასების შედეგად დადგენილად მიიჩნია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე ა. ლ-ე ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს. ამდენად, სააპელაციო პალატის მიერ უტყუარად დადასტურებულად არის მიჩნეული კანონის ამოქმედებამდე ა. ლ-ის მიერ ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. სააპელაციო სასამართლოს 27.11.2019წ. გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია მხოლოდ ა. ლ-ის მიერ, ამასთანავე, კომისიას არ წარმოუდგენია შესაგებელი,

რომლითაც სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს სადავოდ გახდიდა, არ არის შედავებული აგრეთვე ა.ლ-ის მიერ ნაკვეთის ამჟამინდელი ფლობა. სკ-ის 407.2 მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). მსგავსი შედავება წამოყენებული არ ყოფილა. ამდენად, საკასაციო პალატა, სააპელაციო სასამართლოს მსგავსად, დადგენილად მიიჩნევს, რომ ა. ლ-ე დაეუფლა თავის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე და კვლავ განაგრძობს მისით სარგებლობას. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე საქმეში დაცული სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 01.11.2018წ. დასკვნა, რომლის მიხედვით საკადასტრო ნახაზზე არსებული 987 კვ.მ. მიწის ნაკეთი შემოსაზღვრულია მყარი მავთულბადის ღობით, ღობე არ წყდება და გრძელდება საკვლევი მიწის ნაკვეთის ირგვლივ არსებულ ტერიტორიაზე წრიულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით ერთი ღობის ქვეშ ექცევა როგორც საკვლევი 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ასევე საჯარო რეესტრში ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი; ღობე სრულად ფიქსირდება საჯარო რეესტრში დაცულ 2005 წლის ორთოფოტოზე, შესაბამისად ღობე 2005 წლამდე ან მიმდინარე პერიოდში არის მოწყობილი. გასათვალისწინებელია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ განცხადებაზე ა. ლ-ეს თანდართული ჰქონდა საკითხის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე არა ერთი მტკიცებულება, კერძოდ, ორთოფოტო, საკადასტრო ნახაზი, სიტუაციური ნახაზი, აუდიტორული დასკვნა, იჯარის ხელშეკრულება, საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობის სახელმწიფო ინსპექციის ნებართვა, მეზობლების თანხმობები, „...ის“ წერილი და სხვ., თუმცა კომისიის სადავო აქტი არ შეიცავს აღნიშნულ მტკიცებულებებზე მსჯელობას, მათ გაზიარებაზე უარის თქმის დასაბუთებას. კომისია მხოლოდ უთითებს, რომ არ დგინდება ნაკვეთის დაკავება კანონის ამოქმედებამდე. ამდენად, დგინდება, რომ კომისიის სადავო აქტი საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და მასთან წარდგენილ მტკიცებულებათა შეფასების გარეშე არის გამოცემული, მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ საქმეში დაცული მასალების საფუძველზე სააპელაციო პალატის მიერ დადასტურებულად იქნა მიჩნეული კანონის ამოქმედებამდე სადავო ნაკვეთის

ა. ლ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. ამასთანავე, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის მიუხედავად სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე აღრიცხული უძრავი ქონების ფარგლებში მოქცევის გამო.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დავის გადაწყვეტა უპირველს ყოვლისა საჭიროებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღების მიზნის გარკვევას. ხსენებული კანონის 1-ლი მუხლის 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 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნის განსაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა ნაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების – მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2013წ. №2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რე-

გისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მინების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და შესაბამისად, მათი მინის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). ამდენად, ნათელია, რომ კანონის მიღება ემსახურებოდა ზემოაღნიშნული პრობლემების აღმოფხვრას, რაც თანაბრად ავრცელებდა მის მოქმედებას როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებელი მინების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში, არამედ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მინებსაც (სუსგ 28.10.2019წ. ბს-504-501(კ-17)). ამდენად, სააპელაციო პალატის მიერ კანონის მიღების მიზნად ე.წ. „არაქალაქელთა“ პრობლემის გადაჭრის დასახელება, საბჭოთა „ჩანერის ინსტიტუტზე“ ყურადღების გამახვილება, არ არის დასაბუთებული, არ შეესაბამება კანონის პირველ მუხლსა და მის განმარტებით ბარათში განცხადებულ მიზანს. გასათვალისწინებელია, რომ კანონის მიღება მოხდა 11.07.2007წ., როდესაც აღარ არსებობდა რაიმე დაბრკოლება ქ. თბილისში მდებარე მინის ნაკვეთის შეძენასთან თუ ქ. თბილისში არსებულ მისამართზე პირის რეგისტრაციასთან მიმართებით. მართებულია მითითება, რომ კანონი არ აკონკრეტებს თუ მის ამოქმედებამდე რა პერიოდით ადრე უნდა იყოს მიწა თვითნებურად დაკავებული, შესაბამისად, შესაძლებელია მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება იმ შემთხვევაშიც, თუ მინის დაუფლება მოხდა საბჭოთა პერიოდის შემდეგ, როგორც ეს განსაზღვრული დავის შემთხვევაში არის სახეზე. ამდენად, საკასაციო პალატა არ იზიარებს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოცემულ კანონის მიზნის განმარტებას. კანონის მიზანია საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ფონდის ათვისება და მინის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 1-ლი მუხ.).

„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 უქმდება ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ ხდება ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს მოქალაქეების მიერ მიწების თვითნებურად დაკავება და სარგებლობა იმ პერიოდში დაიწყო, როდესაც არ არსებობდა განცალკევებულად ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება, მიწა იმყოფებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის კანონმდებლობა უკვე ითვალისწინებდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ორგანოების საკუთრებად გრადაციას, თუმცა რეალურად მიწაზე თვითმმართველობის საკუთრება არ გადაცემულა. ამ გარემოებით არის დეტერმინირებული ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვის შედეგად შემოსულ თანხებს უფლებამოსილი ორგანო სრულად მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, ამასთანავე, საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსის დანართის 40.15 პუნქტის თანახმად სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% მიემარ-

თება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

საქართველოს მთავრობის 28.07.2016წ. №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც ანგარიშვალდებულია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მერის წინაშე, ხოლო მუნიციპალიტეტის მიერ მასზე დელეგირებული უფლებამოსილების კანონიერად და ჯეროვნად შესრულების მიზნით, მის საქმიანობაზე დარგობრივი ზედამხედველობა ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით დადგენილი წესით ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილების მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებულ უფლებამოსილებად გამოცხადება მოხდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში 03.06.16წ. კანონით შეტანილი ცვლილება-დამატების შედეგად, რომლითაც მე-4 მუხლს შესაბამისი შინაარსის 12 პუნქტი დაემატა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კომისიის საქმიანობის დელეგირებულ უფლებამოსილებად მოხსენიება არ ადასტურებს საკუთრების აღიარების კანონმდებლობის ამჟამად მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე გაუვრცელებლობას, ვინაიდან აღიარების პირობა კანონმდებლობის მიხედვით ეხება იმ პერიოდში თვითნებურად მიწების დაკავებას და სარგებლობას, როდესაც მიწის საკუთრების ერთადერთი ფორმა იყო სახელმწიფო საკუთრება. მიწის დაკავება პირის მიერ არის იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომელიც დროში წინ უსწრებს სახელმწიფო ქონების გამიჯვნას და მიწაზე მუნიციპალიტეტის ქონების ფორმირებას. აღნიშნული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იწვევს პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, შესაბამისად, შემდგომში სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად ასეთი ფაქტის არსებობას იურიდიულ მნიშვნელობას არ უკარგავს. ეს არის კანონით აღიარებული საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, რომელიც წარსულში არსებული ფაქტების საფუძველზე წარმოიშვა.

ამასთანავე, კომისია ახდენს თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე არა მხოლოდ მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ, არამედ აგრეთვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარებასაც, რაც განაპირობებს მიწის ნაკვეთების განკერძოების ფუნქციის დელეგირებულად მიჩნევის საფუძველს.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული ქონების გასხვისება არ ხდება სტანდარტული ფორმით. ამასთანავე, კომისია უფლებამოსილია შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის ფარგლებში მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება, მათი გადაცემა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში მიუხედავად იმისა, თუ ვის – სახელმწიფოს თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.6 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის პრივატიზებას და სარგებლობის უფლებით გადაცემას – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება ხდება კომისიის მიერ, რომელსაც აქვს დელეგირებული ფუნქცია ქონების განსახელმწიფოებრიობაზე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარება მუნიციპალური ქონების გასხვისების ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას არ ადასტურებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 21.07.2010წ. კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე მითითება (სახელმწიფო ქონების განკარ-

გვა არის სახელმწიფო ქონების მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, გაცვლა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გადაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), ვინაიდან ნორმის თავდაპირველ რედაქციაში „სახელმწიფო ქონების განკარგვის“ დეფინიცია არ შეიცავდა მითითებას სახელმწიფო ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში გადაცემაზე (მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი უთითებდა, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), აღნიშნული კომპონენტი ნორმას დაემატა 11.12.2014წ. №2878 ცვლილებების შეტანის შედეგად, ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ვრცელდება სადავო ურთიერთობებზე („სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 1.5 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი), რის გამო „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონში არსებული ტერმინთა განმარტების „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით განსაზღვრული მონესრიგების განმარტებისას გამოყენება, არ არის დასაბუთებული.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოში ადგილობრივი თვითმმართველობის დამკვიდრება და სრულფასოვანი რეალიზაცია მიზნად ისახავს: საჯარო ხელისუფლების რეფორმაციას, მისი დეცენტრალიზაციის გზით სახელისუფლებო უფლებამოსილებების განხორციელების დაახლოებას ინდივიდთან და, როგორც შედეგი, ადგილობრივი ინიციატივის ორგანულ შერწყმას საჯარო ინტერესებთან. ადგილობრივი თვითმმართველობა სრულიად არ არის მონყვეტილი სახელმწიფოს. ადგილობრივი თვითმმართველობა რთული და კომპლექსური მოვლენაა, ის ადგილობრივი საჯარო ხელისუფლებაა და არა მოსახლეობის თვითორგანიზაციის მარტივი ფორმა. მუნიციპალური საკუთრება არის ქონებრივი კომპლექსი, რომელშიც შედის მიწის ნაკვეთები, მოძრავი და უძრავი ქონება. სახელმწიფო ქონების ადგილობრივი თვითმმართველობისათვის გადაცემა წარმოადგენს ხელისუფლების ორგანოებს შორის ქონების განაწილებას, სახელმწიფო ხელისუფლების ერთი ორგანიზაციული ნაწილიდან სხვა ნაწილზე გადაცემა ვერ გახდება ქონებაზე საკუთრების აღიარების უფლების გაუქმების საფუძველი.

საერთო – სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის, ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (მუნიციპალური) საკუთრების უფლებათა გამიჯვნამდე და თვითმმართველობის ორგანო-

ების არჩევამდე არსებობდა რესპუბლიკურ და ადგილობრივ საკუთრებაში არსებული სახელმწიფო საკუთრება. „საკუთრების უფლების შესახებ“ 15.07.1993წ. კანონის საფუძველზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების სახეობანი იყო: რესპუბლიკური საკუთრება, ავტონომიური რესპუბლიკების საკუთრება და ადგილობრივი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (მუნიციპალური) საკუთრება (მე-14 მუხ.), მუნიციპალური საკუთრება სახელმწიფო საკუთრებას განეკუთვნებოდა (მე-12 მუხ.). „სახელმწიფო საკუთრების უძრავი ქონების აღრიცხვისა და მართვის წესის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.06.1995წ. №344 დადგენილების მესამე მუხლის თანახმად, „საკუთრების უფლების შესახებ“ კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ ადგილობრივი საკუთრების ობიექტებს მიკუთვნებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებების გაფორმებაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ხელისუფლების ადგილობრივი ორგანო, ქონების მართვის მინისტრის ტერიტორიული ორგანოს მიერ მომზადებული მასალების საფუძველზე. „ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის შესახებ“ კანონის 33-ე მუხლის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 25.05.1999წ. №334 ბრძანებით დამტკიცებული „ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების გადაცემის წესის“ (ძალადაკარგულია 25.03.2005წ. №1190 კანონით) თანახმად ქ. თბილისის რაიონული გამგეობებისადმი სახელმწიფო საკუთრების ობიექტების გადაცემაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო ეკონომიკის სამინისტროსთან, ფინანსთა სამინისტროსთან, შესაბამის სამინისტროებსა და უწყებებთან შეთანხმებით, მერიის და რაიონული გამგეობების მოთხოვნის საფუძველზე (მე-3, მე-5 მუხ.). „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ 30.05.1997წ. კანონის (ძალადაკარგულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ 07.12.2010წ. კანონით) მიხედვითაც, სახელმწიფო ქონებად მოიაზრებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მითითებულ კანონში ადგილობრივი თვითმმართველის ერთეულის ქონების შესახებ ჩანაწერი მხოლოდ 11.07.2007წ. შესული ცვლილებით გაჩნდა. იმავე დღეს (11.07.2007წ.) მიღებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი, რომელიც ითვალისწინებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებუ-

რად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. მართალია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, თუმცა 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადებამდე მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში (ძალადაკარგულია 05.02.2014წ. მიღებული ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით) იმავე დღეს – 11.07.2007წ. შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებდნენ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას („ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 65<sup>2</sup> მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვ.პ.). მნიშვნელოვანია, რომ მითითებული ცვლილება არ აღემატა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიწის საკუთრების გრადაციას. ამასთანავე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატება (67<sup>1</sup> მუხ.) პირდაპირ ითვალისწინებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გამოყენებას იმ მიწებთან მიმართებით, რომლებიც ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების გადაცემას, კანონმდებელი აქაც არ აკონკრეტებდა საკუთრებაში გადასაცემი მიწის მესაკუთრეს. ამდენად, მხოლოდ ის გარემოება, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, არ გამოიწვევს მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას. კანონის მიღებისას და შემდგომ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებდა თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მუნიციპალიტეტის ქონება განეკუთვნება: მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებული ქონება; სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრე-

ბაში გადაცემული ქონება; მუნიციპალიტეტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი, შეძენილი ან რეგისტრირებული ქონება. „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონი (ძალადაკარგულია 05.02.2014წ. მიღებული ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით), 28.12.2005წ. კანონით შეტანილ ცვლილებამდე რედაქციით, ითვალისწინებდა არა თვითმმართველობის, არამედ ადგილობრივ საკუთრებას, კანონის 35-ე მუხლი ადგენდა, რომ ქალაქის ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწა შეადგენს ქალაქ თბილისის ბუნებრივ რესურსს, ნორმა ითვალისწინებდა ქალაქის მიწის ფონდის დაყოფას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით. „საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონში 28.12.2005წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა თვითმმართველობის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისთვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი (35.4 მუხ.), კერძოდ მიეთითა, რომ მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები ქ. თბილისის თვითმმართველობის საკუთრებად გამოცხადდა (34-ე მუხ.), ამასთანავე, დადგინდა (35.4 მუხ.), რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება არა მხოლოდ ამ კანონით, არამედ აგრეთვე „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით, ქ. თბილისის საკუთრების ფორმირების ერთ-ერთი საშუალება იყო ქ. თბილისის თვითმმართველობის ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების გადაცემა (36-ე მუხ. „ა“ ქვპ.). „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით (ძალადაკარგულია 05.02.2014წ. მიღებული ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით) განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები, კერძოდ, კანონში 10.12.2010წ. და 05.06.2012წ. კანონებით შეტანილი ცვლილება-დამატებებით განისაზღვრა, რომ თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი ქონების სახეობების ნუსხა საჭიროებდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებას (მე-11 მუხ.), პრეზიდენტის აღნიშნული ბრძანებულების ამოქმედების შემდეგ თვითმმართველ ერთეულს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსათვის უნდა წარედგინა თხოვნა ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარდგენილ თხოვნაზე უნდა მიეღო დასაბუთებული, დადებითი ან უარყოფითი გა-

დაწყვეტილება და წერილობით უნდა ეცნობებინა თხოვნის წარმდგენისათვის, აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებიდან 10 დღის ვადაში იგი გადაეცემოდა საქართველოს მთავრობას დასამტკიცებლად, თუ მთავრობა დადგენილ ვადაში არ მიიღებდა გადაწყვეტილებას, თხოვნაში აღნიშნული ქონება ჩაითვლებოდა თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემულ ქონებად (მე-6 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონში 28.12.2005წ. შეტანილი ცვლილებებით ქ. თბილისში არსებული ტერიტორიების გარკვეული ნაწილი გამოცხადდა ქ. თბილისის საკუთრებად, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 28.12.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის მრავალსაფეხურიანი და ხანგრძლივი პროცედურა. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება ფაქტობრივად გამიჯნული არ იყო სახელმწიფო საკუთრებისაგან. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთი თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცა 2012 წლის ივნისში სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 15.06.2012წ. წერილის საფუძველზე, მოსარჩელის მიერ სადავო ნაკვეთის თვითნებურად დაუფლება კი განხორციელდა 2001-2002 წლებში. სააპელაციო პალატის მითითება, რომ ა. ლ-ემ საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა 2017 წელს, არ არის მართებული. საქმეში დაცულია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 22.12.2009წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილება (უცვლელად იქნა დატოვებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.05.2010წ. №439-422(კ-10) განჩინებით), რომლითაც დგინდება, რომ ა. ლ-ემ კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა 2008 წლის აგვისტოში, გადანაცვებილების მიხედვით ა. ლ-ე საკუთრების უფლების აღიარებას მოთხოვდა 2003 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო პალატის გადანაცვებილებით უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ა.ლ-ის მოთხოვნა იმ დასაბუთებით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მოცულობით აღემატებოდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ამასთანავე, ასაღიარებელ ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული საცხოვრებელი შენობა. ამდენად, დგინდება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების ნება ა. ლ-

ემ გამოსატყობი მინის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში აღრიცხვამდე რამდენიმე წლით ადრე. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონი უთითებს სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფ ნაკვეთებზე უფლების აღიარებას, თუმცა საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ კანონის მიღების პერიოდში მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონის მე-7 მუხლი ადგენდა, რომ თვითმმართველ ერთეულზე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად გადადიოდა აგრეთვე ამ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებები და მოვალეობები, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ან ქონების მმართველის მიერ ქონების გადაცემის მიზნით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული. აღნიშნული ცხადად ადასტურებს იმ მოსაზრებას, რომ სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად არ უკარგავს პირს საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონით თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი სახის ძირითადი ქონება: გზები, ხიდები, გვირაბები, ქუჩები, მიწისქვეშა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები (2.5 მუხ.). „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატების თანახმად დადგინდა, რომ დაურეგისტრირებელი ან/და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული მინის ნაკვეთები, რომლებიც ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს განეკუთვნება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად (67<sup>1</sup>.4 მუხ.). სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მიხედვით მუნიციპალიტეტისთვის მიკუთვნებულია მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული: ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები და მათი ნაწილები, ქუჩები, მიწისქვეშა და მიწისზედა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგა-

ეები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები, ასევე ამ ობიექტებზე დამაგრებული მიწა (107.1 მუხ. „ა“, „გ“ ქვ.პ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მუნიციპალურ ქონებაზე გავრცელებას ადასტურებს კანონისმიერი დათქმა იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი). აღნიშნული ობიექტები მუნიციპალურ საკუთრებაში იმყოფებიან, ხსენებული კატეგორიის ქონება ნორმატიულად მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებულ ქონებათა რიგს განეკუთვნება, ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონში საკუთრების უფლების აღიარებას არდაქვემდებარებულ ობიექტებს შორის მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფი ობიექტების დასახელება, ლოგიკურად ადასტურებს მუნიციპალური საკუთრების დანარჩენ ობიექტებზე ამ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, კანონით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში იმყოფება (ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107.1 მუხ. „ბ“ ქვ.პ.), თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, მუნიციპალიტეტს მის ტერიტორიაზე არსებულ დაურეგისტრირებელ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშობა შესაბამისი მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის დადგენილი წესით მიმართვისა და რეგისტრაციის საფუძველზე (107.3 მუხ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლით ზუსტად არის განსაზღვრული იმ მიწის კატეგორიები, რომლებიც არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული ნორმა არ გამორიცხავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, აღიარებას დაუქვემდებარებელ ობიექტებს შორის არ არის მითითებული თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ქონება. აღიარებას არდაქვემდებარებულ ობიექტთა ჩამონათვალი ამომწურავია, უმართებულოა მისი განვრცობითი განმარტება. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლის მე-7 ნაწილი დაუშ-

ვებლად აცხადებს მხოლოდ თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისებას, ანუ ისეთი ქონების, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციების და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით. ამავე მუხლის მე-6 ნაწილი ადგენს, რომ სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. საქართველოს მთავრობის 06.11.2018წ. №527 დადგენილებით დამტკიცებულია სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტებისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხა. მანამდე ასეთი ნუსხა დამტკიცებული იყო საქართველოს პრეზიდენტის 08.08.2005წ. №687 ბრძანებულებით, აგრეთვე საქართველოს მთავრობის 11.12.2013წ. №330 დადგენილებით. საქმის მასალებით არ დასტურდება აღნიშნულ ნუსხაში გათვალისწინებულ ქონებათა რიცხვისადმი სადავო ქონების კუთვნილება. ამდენად, კანონი უშვებდა კერძო საკუთრებაში არმყოფი, განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემას და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისებას.

ადგილობრივი თვითმმართველობა სახელმწიფო მმართველობის ერთგვარად დეცენტრალიზებული ფორმაა, რომელსაც ახასიათებს არჩევითობა და ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხების მართვა-გამგებლობაში გარკვეული დამოუკიდებლობა. ადგილობრივი თვითმმართველობა კონსტიტუციური წყობის ერთ-ერთი საფუძველი, ხელისუფლების ორგანიზაციის ძირითადი პრინციპია, რომელიც ხელისუფლების დანაწილების პრინციპთან ერთად, განსაზღვრავს ქვეყნის მმართველობის სისტემას. საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით (ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის მუხ. 110). „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ევროპული ქარტიის (რეტიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 26.10.2004წ. №515-IIს დადგენილებით) თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობა გულისხმობს ადგილობრივი ორგანოების უფლებას და შესაძლებლობას კანონის ფარგლებში მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქმეების მნიშვნელოვანი წილი მათი პასუხისმგებლობითა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად. მოსახლეო-

ბის ინტერესების გათვალისწინებით ქონების მართვა არის ადგილობრივი თვითმმართველობის ფუნქციონირების ერთ-ერთი პრინციპი, რომლის შინაარსსა და მიზნებს არ ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნები და შინაარსი. კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარებით მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება, ასეთივე ლეგიტიმური მიზანი არსებობს მუნიციპალური ქონების მიმართ. 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. ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც წლების მანძილზე დაკავებული ჰქონდა მოქალაქეს და სარგებლობდა ამ ქონებით, არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესებს, მით უმეტეს, რომ ამ ქონებით მოსარგებლენი ძირითადად ადგილობრივი მოსახლენი არიან. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარება არათუ არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის უფლებას თავად, სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე, გადაწყვიტოს ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები, არამედ ხელს უწყობს მოსახლეობის ამ უფლების რეალიზაციას. თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე კანონით აღიარებული უფლების რეალიზაცია და მათი მოქალაქეებისათვის გადაცემა არ ეწინააღმდეგება და არ არღვევს ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციულ დამოუკიდებლობას ცენტრალური ხელისუფლებისგან და არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებას.

მართებულია სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სტატუსთან ერთად ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოთა დამოუკიდებლობის კომპონენტია ასევე მათი საკუთარი ქონების, ცენტრალური ბიუჯეტისგან დამოუკიდებელი საბიუჯეტო სისტემებისა და საბიუჯეტო წყაროების არსებობა. ამასთანავე ცენტრალური და ადგილობრივი თვითმმართველობის ურთიერთობის საკითხი არ არის დამოკიდებული კონკრეტულ მოქალაქეთა ქონებრივი უფლების აღიარებაზე და ის განეკუთვნება მოქალაქეთა ქონებრივი უფლე-

ბების დაცვის სფეროს. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკის თანახმად, უძრავი ქონებით ხანგრძლივი სარგებლობა წარმოშობს საკუთრების მოპოვების ლეგიტიმურ მოლოდინს („ონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ“, §123; „კოპეცკი სლოვაკეთის წინააღმდეგ“, №44912/98, 28.09.04. §52; „სალინაძე საქართველოს წინააღმდეგ“, §103). ამასთანავე, როგორც უკვე აღინიშნა, სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში მიემართება.

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას ადასტურებს აგრეთვე „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონი, რომლის მე-9 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. აღსანიშნავია, რომ ზემოხსენებული კანონი თანაბრად ვრცელდება ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, მათ შორის ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 7.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მინის კანონმდებლობის შემუშავება სახელმწიფოს უმაღლესი სახელმწიფო ორგანოთა განსაკუთრებულ გამგეობათა რიცხვს განეკუთვნება. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 2.2 მუხლის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს გააჩნია საკუთარი ქონება, აღნიშნული ქონების მართვა და განკარგვა ხორციელდება ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესით (ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 16.2 მუხლის „ბ“ ქვ.პ.). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის (ძალადაკარგულია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №87 ბრძანებით)

14.29 პუნქტი ასევე ითვალისწინებდა ფიზიკური პირის მფლობელობაში არსებულ, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

აღსანიშნავია აგრეთვე, 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 წარდგენილ 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.

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადამწყვეტილებას კომისია იღებს თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტაციით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 5<sup>1</sup>.7 მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული კანონის ამოქმედებამდე ა.ლ-ის მიერ თავის საკუთრებაში რიცხული ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი. ასევე დგინდება, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია ა.ლ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე. რაც შეეხება ასაღიარებელი ნაკვეთის ნაწილის სატრანსპორტო ზონაში მოქცევას, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსიპ ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 01.11.2018წ. დასკვნის თანახმად, 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი არ ექცევა სატრანსპორტო ზონაში, მიწის ნაკვეთის მხოლოდ მცირედი ნაწილი ( $>0,3$  მ-ით,  $>>3,0$  კვ.მ. ფართის ოდენობით) მოიცავს სატრანსპორტო ზონას. შესაბამისად გაურკვეველია კომისიის მიერ ა.ლ-ის მოთხოვნის სრულად უარყოფის საფუძ-

ვლები.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საკასაციო სასამართლოს მიერ იდენტიური 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 მერიის საკასაციო საჩივრები და უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს 08.04.2014წ., 13.03.2015წ. და 25.01.2018წ. განჩინებები. გარდა ამისა საკასაციო პალატის 28.10.2019წ. №ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაში ფართო განმარტება მიეცა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხებს და ერთმნიშვნელოვნად განიმარტა, რომ ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში ყოფნა არ ქმნის მასზე საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას. ამდენად, სახეზეა დივერგენცია, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მოცემულ საკითხზე არსებულ სასამართლო პრაქტიკას. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოეყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (სსკ-ის 393.2 მუხ.).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო აქტების ბათილად ცნობით ადმინისტრაციულ ორგანოს სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, მოსარჩელე ა.ლ-ის მიერ სააპელაციო წესით არ გასაჩივრებულა, ა.ლ-ე დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. სააპელაციო პალატაში წარდგენილ სააპელაციო შესაგებელში ა.ლ-ე ასაბუთებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების მართებულობას. ამასთანავე, მართალია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 31.01.2019წ. გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნად დაფიქსირებულია კომისიის სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და კომისიისათვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ახალი აქტის გამოცემის დავალება, თუმცა სარჩელის მიხედვით ა.ლ-ე სადავო აქტის ბათილად ცნობასთან ერთად ითხოვდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კომისიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემის დავალებას სზაკ-ის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული პრინციპების დაცვით. საქალაქო სასამართლოში 22.01.2019წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა სასარჩელო მოთხოვნა დააფიქსირა სარჩელში მითითებული სახით (13:51 სთ.). საკასაციო საჩივრის მიხედვით ა.ლ-ის მოთხოვნას შეადგენს სარჩელის დაკმაყოფილება. გასათვალისწინებელია, რომ საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში მოთხოვნის გაზრდა არ დაიშვება (სსკ-ის 407-ე მუხ.). ამასთანავე, სარჩელის შინაარსიდან იკვეთება, რომ ა.ლ-ის მოთხოვნა იყო სადავო აქტის არსებითად ბათილად ცნობა, რაც სასკ-ის 32.1 მუხლის საფუძველზე ხორციელდება, ხოლო განსახილველი დავის ფარგლებში ხდება სადავო აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათლად ცნობა, რაც სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას გულისხმობს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო საჩივრის ფარგლების მხედველობაში მიღებით, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი, რომლითაც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო აქტი და კომისიას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამასთანავე, ახალი აქტის გამოცემისას კომისიის მიერ გათვალისწინებულ უნდა იქნეს წინამდებარე გადაწყვეტლებაში ასახული განმარტებები და სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სსკ-ის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ მიღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. სასკ-ის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სათანადო გამოკვლევის გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა იწვევს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ა.ლ-ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილია 100 ლარი, ხოლო ა.ლ-ის საკასაციო საჩივარზე შ.ქ-ის მიერ გადახდილია 300 ლარი, ჯამში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა 400 ლარი, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეკისროს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწი-

ლით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე, 257-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ა. ლ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 27.11.2019წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ა. ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.02.2018წ. №339 განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1 თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ა. ლ-ის (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 100 ლარის გადახდა;
5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას შ. ქ-ის (პ.ნ. ...) სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის – 300 ლარის გადახდა;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების  
უფლების აღიარება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

NN № 841(კ-22)

15 მარტი, 2023 წ., ქ. თბილისი

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2020 წლის 8 ივლისს ზ. ჩ-ემ სარჩელით მიმართა თბილისის სა-  
ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მო-  
პასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვით-  
ნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კო-  
მისიის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიცი-  
პალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე  
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის  
№75 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ინდი-  
ვიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის  
დავალება, ქალაქ თბილისში, ...ის დასახლებაში მდებარე, მე-12 და  
მე-14 კორპუსების მიმდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. ჩ-ეის  
საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-  
თა კოლეგიის 2021 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყო-  
ფილდა ზ. ჩ-ეის სარჩელი; ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილი-  
სის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავე-  
ბულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის  
20 იანვრის №75 განკარგულება და მოპასუხეს დაევალა ინდივი-  
დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქა-  
ლაქ თბილისში, ...ის დასახლებაში მდებარე, მე-12 და მე-14 კორ-  
პუსების მიმდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. ჩ-ეის საკუთრების  
უფლების აღიარების შესახებ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე-

თა კოლეგიის 2021 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე მხარემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 19 აპრილის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება.

### **სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:**

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 25 მაისის №134 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი 16) ზ. ჩ-ის უარი ეთქვა ...აში, მე-12 და მე-14 კორპუსებს შორის მდებარე 163 კვ.მ საერთო ფართობის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძვლით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო არასაცხოვრებელი ფართი.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 17 თებერვლის №241 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი №49) არ დაკმაყოფილდა ზ. ჩ-ის 2011 წლის 8 თებერვლის №12/10301-7 განცხადება, ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 და №14 კორპუსების მიმდებარედ, 242 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ზ. ჩ-ის მიერ აშენების ფაქტი.

2016 წლის 16 სექტემბერს ზ. ჩ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 და №14 კორპუსების მიმდებარედ, 188 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნული განცხადება და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 30 ოქტომბრის №... მიმართვით გადაუგზავნა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 18 ივლისის სხდომაზე იმსჯელა ზემოაღნიშნულ

განცხადებაზე (სხდომის ოქმი №37, საკითხი №60). შედეგად, მიჩნეულ იქნა, რომ არსებობდა დაინტერესებული პირისათვის დამატებითი მტკიცებულების – მოწმეთა ჩვენების წარდგენის დავალებისა და აღნიშნულის გამო, საკითხის განხილვის სხვა დროისთვის გადადების საფუძველი.

მიღებული დავალების შესაბამისად, ზ. ჩ-ემ წარადგინა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები, რომლებითაც ე. პ-ი, მ. ჯ-ე და მ. ტ-ე ადასტურებენ 2004 წლიდან ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობის ფლობას ზ. ჩ-ეის მხრიდან.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 დეკემბრის №58 საოქმო გადაწყვეტილებით და მის საფუძველზე, კომისიის მიერ გამოცემული 2020 წლის 20 იანვრის №75 განკარგულებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 30 ოქტომბრის №... მიმართვით გადაგზავნილი ზ. ჩ-ეის განცხადება, განხილვის გარეშე იქნა უარყოფილი, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ განცხადებით წარდგენილ მოთხოვნაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უკვე იმსჯელა და მიიღო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. ხელახლა მსჯელობის საფუძველი არ არსებობდა, ვინაიდან განმცხადებელს არ მიუთითებია მისთვის ხელსაყრელ ახლად აღმოჩენილ ან ახლადგამოვლენილ გარემოებაზე.

საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 19 აპრილის განჩინების უცვლელად დატოვების დასაბუთებაში სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე („თვითნებურად დაკავებული მიწის“ განმარტება).

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ზ. ჩ-ეის განცხადების თაობაზე სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ არ გამოიკვლია და არ შეაფასა საქმის გარემოებები. საქმეზე წარმოდგენილი და ადმინისტრაციული ორგანოდან გამოთხოვილი წარმოების მასალებით არ იკვეთება, რა დოკუმენტებზე დაყრდნობით იმსჯელა კომისიამ გადაწყვეტილების მიღებისას და რა გახდა საფუძველი იმ ფაქტის დადასტურებისთვის, რომ არ დგინდებოდა ზ. ჩ-ეის მიერ შენობა-ნაგებობის აშენების ფაქტი.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასა-

საბუთებლად, დაინტერესებულმა პირმა კომისიას უნდა წარუდგინოს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის პირველი, მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. მოცემულ შემთხვევაში, 2011 წლის 17 თებერვლის სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, ზ. ჩ-ეისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმა დაეფუძნა იმ გარემოებას, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ზ. ჩ-ეის მიერ აშენების ფაქტი. განახლებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს ზ. ჩ-ეს დაევალა დამატებითი მტკიცებულებების სახით მოწმეთა განცხადებების წარდგენა. ასეთი მტკიცებულებების წარდგენის მიუხედავად, მათი შეფასების გარეშე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზ. ჩ-ეის განცხადება განუხილველად უარყო, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე და არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, იმასთან დაკავშირებით, რომ ზ. ჩ-ეის მიერ წარდგენილი განცხადებები იყო იდენტური. სააპელაციო პალატის განმარტებით, განახლებული ადმინისტრაციული წარმოების პირობებში, თავად ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაავალა დაინტერესებულ პირს მტკიცებულებების სახით მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების წარდგენა, რაც განმცხადებელმა შეასრულა, თუმცა მტკიცებულებები არ გამოიკვლია ადმინისტრაციულმა ორგანომ. მოწმეთა ჩვენება, სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, წარმოადგენს მნიშვნელოვან დოკუმენტს. როგორც წესი, მასში ასახულია იმ პირთა პოზიცია, რომლებსაც არ გააჩნიათ სამართლებრივი ინტერესი კონკრეტული დავის მიმართ და ახორციელებენ მხოლოდ ფაქტის კონსტატაციას, იმასთან დაკავშირებით, რომ დაინტერესებული პირი ნამდვილად ფლობს უფლებასაღიარებელ უძრავ ქონებას. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოწმეთა ჩვენებების გარდა, ზ. ჩ-ეის მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობა დადასტურებულია კომუნალური გადასახადების ბრუნვის ისტორიითაც. პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა თბილისის მერიის ადმინისტრაციული ინსპექციის 2004 წლის 8 დეკემბრის №1099 ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმზე, 2005 წლის 12 მაისის №კმ/231 გაფრთხილების აქტზე, 2005 წლის 16 ივნისის №302 ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმზე და 2005 წლის 16 ივნისის №კმ/403 გაფრთხილების აქტზე, რომლებიც შედგენილია თბილისში, ...ში, მე-12 და

მე-14 კორპუსების მიმდებარე ტერიტორიაზე ზ. ჩ-ეის მიერ უნებართვოდ განხორციელებულ მშენებლობასთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, აღნიშნული დოკუმენტაცია ადასტურებს უფლებასაღიარებელ უძრავ ქონებაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის უშუალოდ ზ. ჩ-ეის მიერ აშენების ფაქტს. ამასთან, სწორედ ამ ფაქტის დაუდასტურებლობა წარმოადგენდა 2011 წლის 17 თებერვლის სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ზ. ჩ-ეისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ძირითადი საფუძველს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემთხვევაში, საქმეზე დადგინდებოდა, რომ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც შესაძლოა გამხდარიყო განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საფუძველი. სააპელაციო სასამართლომ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე მითითებით, ყურადღება გაამახვილა ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების მნიშვნელობაზე და აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაუდასტურებლად ჩათვალა მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ზ. ჩ-ეის მიერ აშენების ფაქტი და ამავდროულად, არ შეისწავლა განახლებული წარმოებისას მის მიერვე მოთხოვნილი ახალი მტკიცებულებები – მოწმეთა ჩვენებები. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკითხის ჯეროვნად გამოკვლევის შემთხვევაში, დადგინდებოდა, რომ სახეზე იყო მხარისათვის ხელსაყრელი განახლებული სამართლებრივი მდგომარეობა. შესაბამისად, არ არსებობდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე დაყრდნობით, ზ. ჩ-ეისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 19 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ზ. ჩ-ეის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა სა-

ქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“, „ე<sup>1</sup>“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2022 წლის 19 აპრილის განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო საკითხს.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე, ასევე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-19 მუხლზე, რომლის თანახმად, განცხადება, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. მოცემულ შემთხვევაში, ზ. ჩ-ის განცხადებაზე სადავო წარმოების დანების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რომელზეც არაერთგზის მსჯელობის შედეგად, კომისიას უკვე მიღებული ჰქონდა გადაწყვეტილება, განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (კომისიის 2009 წლის 25 მაისის №134 საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი 16) და 2011 წლის 17 თებერვლის №241 საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი 49)). ასეთ შემთხვევაში, ხელახალი განცხადების წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა, კანონის იმპერატიული მოთხოვნით, შესაძლებელია მხოლოდ გამოჩინების შემთხვევებში, თუკი არსებობს განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება.

კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ არ შეცვლილა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ზ. ჩ-

ეის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ კომისიის გადაწყვეტილების მიღებას. შესაბამისად, არ არსებობდა სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, არსებობდა ზ. ჩ-ეის განცხადების განუხილველად, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი.

კასატორის განმარტებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ უპირობოდ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება – იყო თუ არა ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ზ. ჩ-ეის მიერ აგებული. სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა, რეალურად რა მოტივები დაედო საფუძვლად ზ. ჩ-ეის განცხადების განუხილველად დატოვებას. სადავო განცხადების განუხილველად დატოვებისას, შეფასების საგანი არ გამხდარა შენობა-ნაგებობის ამშენებლის ვინაობის დადგენა. ამდენად ამ გარემოებაზე სასამართლოს მხრიდან ყურადღების გამახვილება და სადავო აქტის ბათილად ცნობის ერთადერთ მოტივად შესაბამისი გარემოების დასახელება, საკითხისადმი ზედაპირულ დამოკიდებულებას ადასტურებს. მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში თავდაპირველად წარდგენილი ორივე განცხადების შინაარსის უთიერთშედარებისას, სააპელაციო სასამართლო დაადგენდა, რომ ორივე შემთხვევაში, ზ. ჩ-ე ერთი და იგივე მოთხოვნას აყენებდა ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. ამასთან, სასამართლოს უნდა გამოეკვლია, ზ. ჩ-ეის მიერ ხელმეორედ წარდგენილ განცხადებას ხომ არ ერთვოდა ახალი მტკიცებულება ან/და ხომ არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი/გამოვლენილი გარემოება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს მისცემდა საშუალებას ხელახლა, არსებითად განეხილა მოსარჩელის იგივე მოთხოვნა. ამდენად, სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა შესაძლო ახლად აღმოჩენილი ან/და გამოვლენილი გარემოების არსებობის დადგენა და არა სადავო შენობა-ნაგებობის ამგები პირის ვინაობის დადგენის საკითხი. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში ასახული მოტივებით ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სადავო საკითხის ხელახლა შეფასების დავალება, განსხვავებული შედეგის მომტანი ვერ იქნება. ზ. ჩ-ეის მიერ შენობა-ნაგებობის ნამდვილად აშენების ფაქტის დადგენის შემთხვევაშიც, არ შეიცვლება ის გარემოება, რომ ახალი განცხადებით ზ. ჩ-ემ ადმინის-

ტრაციული ორგანოს წინაშე დააყენა კომისიის მხრიდან არსებითად უკვე შეფასებული მოთხოვნა. სახეზე არ არის ისეთ ახალ გარემოებაზე მსჯელობის წინაპირობა, რომელიც შეცვლის უკვე მიღებულ გადაწყვეტილებას.

კასატორი მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლზე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე და აღნიშნავს, რომ როდესაც დავის საგანია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, მტკიცების ტვირთი გადადის ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე თავისუფლდება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ ვერ წარმოადგინა შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა გასაჩივრებული აქტით მისი კანონიერი ინტერესის თუ უფლების შეზღუდვის ფაქტს.

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

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

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს ქალაქ თბილისში, ...ის დასახლებაში, მე-12 და მე-14 კორპუსების მიმდებარედ, თვითნებურად დაკავებულ 188 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 25 მაისის №134 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი 16) ზ. ჩ-ეს უარი ეთქვა ...აში, მე-12 და მე-14 კორპუსებს შორის მდებარე 163 კვ.მ საერთო ფართობის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო არასაცხოვრებელი ფართი.

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 17 თებერვლის №241 საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი №49) არ დაკმაყოფილდა ზ. ჩ-ეის 2011 წლის 8 თებერვლის №12/10301-7 განცხადება, ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 და №14 კორპუსების მიმდებარედ, 242 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ზ. ჩ-ეის მიერ აშენების ფაქტი.

2016 წლის 16 სექტემბერს ზ. ჩ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 და №14 კორპუსების მიმდებარედ, 188 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. აღნიშნული განცხადება და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტები საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 30 ოქტომბრის №... მიმართვით გადაუგზავნა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2019 წლის 18 ივლისის სხდომაზე იმსჯელა ზემოაღნიშნულ განცხადებაზე (სხდომის ოქმი №37, საკითხი №60). შედეგად, კომისიამ ჩათვალა, რომ არსებობდა დაინტერესებული პირისათვის დამატებითი მტკიცებულების – მოწმეთა ჩვენების წარდგენის დავალებისა და აღნიშნულის გამო, საკითხის განხილვის სხვა დროისთვის გადადების საფუძველი.

მიღებული დავალების შესაბამისად, ზ. ჩ-ემ წარადგინა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები, რომლებითაც ე. პ-ი, მ. ჯ-ე და მ. ტ-ე ადასტურებენ 2004 წლიდან ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობის ფლობას ზ. ჩ-ეის მხრიდან.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 2 დეკემბრის №58 საოქმო გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ კომისიის 2009 წლის 25 მაისის №134 საოქმო გადაწყვეტილებით ზ. ჩ-ეს უარი ეთქვა ...აში, მე-12 და მე-14 კორპუსებს შორის მდებარე 163 კვ.მ საერთო ფართობის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო არასაცხოვრებელი ფართი. ამასთანავე, კომისიის 2011 წლის 17 თებერვლის №241 საოქმო გადაწყვეტილებით ზ. ჩ-ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 და №14 კორპუსების მიმდებარედ, 242 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ზ. ჩ-ის მიერ აშენების ფაქტი.

2019 წლის 2 დეკემბრის №58 საოქმო გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიჩნია, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობდა ზ. ჩ-ის განცხადების განუხილველად, მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. განმცხადებელს არ წარუდგენია ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებების არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რაც განაპირობებდა მისთვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ზემოაღნიშნული საოქმო გადაწყვეტილება საფუძველად დაედო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 სადავო განკარგულების გამოცემას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს, შესაბამისად, მასზე ვრცელდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესები. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის

მეორე ნაწილის თანახმად კი, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით (მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება) დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და ზემოაღნიშნული „წესით“ მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში იმსჯელა ზ. ჩ-ეის 2016 წლის 16 სექტემბერს წარდგენილ განცხადებაზე, რომლითაც განმეორებით იყო მოთხოვნილი ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 და №14 კორპუსების მიმდებარედ, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარეობს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ მე-19 მუხლის შინაარსი, რომლის თანახმად, განცხადება, იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამარ-

თლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება შესაძლებელია გახდეს დაინტერესებული პირის საწინააღმდეგოდ მიღებული გადაწყვეტილების გადასინჯვის საფუძველი. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დაშვებულია ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ გარემოებებზე მითითებით, ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე მიმართვის შესაძლებლობა, რომლის თაობაზეც უკვე მიღებულია გადაწყვეტილება დაინტერესებული პირის საწინააღმდეგოდ. ამასთანავე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, შესაბამისი განცხადების საფუძველზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა შეაფასოს, რამდენად წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული გარემოება ახლად აღმოჩენილს ან ახლად გამოვლენილს და შეიცვალა თუ არა სამართლებრივი მდგომარეობა მხარის სასარგებლოდ.

მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 განკარგულებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით, სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის გარეშე, განცხადების განუხილველად, კომისიამ უარი უთხრა ზ. ჩ-ეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. კომისიამ ჩათვალა, რომ ზ. ჩ-ეის განცხადებაზე წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა იმგვარი შინაარსის მოთხოვნა, რასთან დაკავშირებითაც არაერთგზის იყო მიღებული უარყოფითი გადაწყვეტილება. ამ პირობებში, კანონის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, განცხადების ხელახლა წარდგენა და საკითხის არსებითად განხილვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ გამოწვევის შემთხვევებში – თუ არსებობდა განმცხადებლისათვის ხელსაყრელი ახლად აღმოჩენილი ან/და ახლად გამოვლენილი გარემოება. მოცემულ შემთხვევაში, კომისიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ზ. ჩ-ეის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას.

ბის მიღებას, არ შეცვლილა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ. არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებები (მტკიცებულებები), რომლებითაც შესაძლებელი იქნებოდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ამდენად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობდა ზ. ჩ-ეის განცხადების განუხილველად, მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც უშუალოდ უკავშირდება კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 სადავო განკარგულების გამოცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას. კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მითითებული განკარგულების გამოცემასთან დაკავშირებული წარმოების დაწყების საფუძველი გახდა ზ. ჩ-ეის მიერ 2016 წლის 16 სექტემბერს წარდგენილი განცხადება. ამასთანავე, უდავოა, რომ კომისიას იმთავითვე არ უმსჯელია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლიდან გამომდინარე, ზ. ჩ-ეის 2016 წლის 16 სექტემბრის განცხადების განუხილველად დატოვების აუცილებლობაზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2019 წლის 18 ივლისის საოქმო გადაწყვეტილებით ჩათვალა, რომ არსებობდა დაინტერესებული პირისათვის დამატებითი მტკიცებულების – მონმის ჩვენების წარდგენის დავალებისა და საკითხის განხილვის სხვა დროისთვის გადადების საფუძველი. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მიღებული დავალების შესაბამისად, ზ. ჩ-ემ წარადგინა სანოტარო წესით დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებები, რომლებითაც ე. პ-ი, მ. ჯ-ე და მ. ტ-ე ადასტურებენ 2004 წლიდან ქალაქ თბილისში, ...აში, №12 კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ნაგებობის ფლობას ზ. ჩ-ეის მხრიდან. სადავო ადმინისტრაციული წარმოება დასრულდა კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 განკარგულების გამოცემით, რომელიც არ შეიცავს მსჯელობას დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოს დავალების შესაბამისად წარდგენილი მტკიცებულებების შეფასებისა და სადავო საკითხისათვის მათი მნიშვნელობის არარსებობის თაობაზე. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, მისივე ინიციატივით დაინტერესებული პირისათვის დავალებული და ამ უკანასკნელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების შეფასების გარეშე ჩათვალა, რომ არსებობდა შესაბამისი განცხადების განუხილველად, მონმის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივი საფუძველი. კომისიის დასკვნები არ გამომდინარეობს დაინტერესებული

პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების ანალიზიდან და მათი სადავო საკითხისათვის მნიშვნელობის თვალსაზრისით შეფასებიდან.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა განხილვის პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით დაინტერესებული პირისათვის მტკიცებულების წარდგენის დავალება ქმნის მხოლოდ ვარაუდს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია, იმსჯელოს განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობაზე. ამდენად, დაინტერესებული პირის მხრიდან დავალების შესრულება (შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენა) უპირობოდ არ წარმოშობს მისთვის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობას. მოცემულ შემთხვევაშიც, შესაძლებელი იყო, სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ზ. ჩ-ეის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები არ ჩათვლილიყო რელევანტურად და შესაბამისი განცხადება დარჩენილიყო განუხილველად, თუმცა სადავო განკარგულების შინაარსიდან მხოლოდ იმ დასკვნის გამოტანაა შესაძლებელი, რომ მოსარჩელემ ერთიდაიგივე შინაარსის განცხადებით მიმართა კომისიას, მას არ მიუთითებია რაიმე ახალ გარემოებაზე და ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნია შესაძლებლობა, სადავო საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტის საკითხზე იმსჯელოს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც მტკიცებულებათა დამატებით წარდგენის ინტერესი თავად ადმინისტრაციული ორგანოსაგან მომდინარეობს, სადავო საკითხთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების შინაარსი მინიმუმ იმგვარი დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას უნდა იძლეოდეს, რომ უკვე არსებული ვითარების შეცვლა ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეუძლებლად მიიჩნია დავალების შესრულების შესაბამისად წარდგენილი მტკიცებულებების სათანადოდ შეფასებით. მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება – რეალურად არსებობდა განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი თუ წარდგენილი მტკიცებულებებით შესაძლებელი იყო საკითხის არსებითად შეფასება. კომისიის მხრიდან კონკრეტული მტკიცებულებების წარდგენის დავალებამ წარმოშვა მოლოდინი, რომ ერთი და იგივე საკითხთან მიმართებაში განცხადების განმეორებით წარდგენის პირობებში, დამატებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, შესაძლებელია განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღებაზე მსჯელობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგა-

ნოს ავალდებულებს მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას. „...ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერი ვალდებულება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭოს სამართლით და მოაქციოს თვითკონტროლის ფარგლებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის ამა თუ იმ გადაწყვეტამდე, ანუ სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების იურიდიულ შედეგს და არა პირიქით..“ (სუს 29.07.2014წ. №ბს-69-67(კ-14) გადაწყვეტილება). მოცემულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გააჩნდა სადავო განცხადების არსებითად განხილვის შეუძლებლობის მიზეზის სათანადოდ დასაბუთების ვალდებულება. ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაედგინა, ახალი მტკიცებულებების წარდგენის პირობებშიც გამოირიცხებოდა თუ არა მოსარჩელის ინტერესი სადავო მინის ნაკვეთთან მიმართებაში და უარყოფით შემთხვევაში, შესაბამის საფუძვლებზე მითითებით, გამოეცა დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარისათვის გასაგები უნდა იყოს, რა მოტივით მიიღო ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმცხადებლის მიმართ კონკრეტული გადაწყვეტილება. გასაჩივრებული აქტით სათანადოდ დასაბუთების გარეშეა გაკეთებული დასკვნა, რომ არ შეცვლილა მდგომარეობა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ – არ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

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

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ დასტურდება სადავო საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევისა და სათანადო მტკიცებულებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღება. გასაჩივრებული აქტით, შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით არ არის დასაბუთებული დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ მდგომარეობის შეცვლის შეუძლებლობის მიზეზები. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ფორმალურად მიუდგა განსახილველ საკითხს, რამაც განაპირობა სადავო განკარგულების გამოცემა საკითხის სრულყოფილად შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე. კომისიამ უნდა იმსჯელოს, შესაძლებელია თუ არა სადავო ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მისივე სურვილის შესაბამისად წარდგენილი მონმეთა ჩვენებების საფუძველზე, სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები: გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 განკარგულება გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი აღნიშნული აქტი და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას, რომელიც შეეხება მოპასუხისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას, ქალაქ თბილისში, ...ის დასახლებაში მდებარე, მე-12 და მე-14 კორპუსების მიმდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. ჩ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე:

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება თავისთავად გულისხმობს ნებისმიერი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას. განკარგულების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში,

ადმინისტრაციულმა ორგანომ, შესაბამისი განცხადების საფუძველზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა შეაფასოს, რამდენად წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული გარემოებები ახლად აღმოჩენილს ან ახლად გამოვლენილს და შეიცვალა თუ არა სამართლებრივი მდგომარეობა მხარის სასარგებლოდ. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო აქტის ბათილად ცნობა არ გამოორიცხავს ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად იმავე შინაარსის გადაწყვეტილების მიღებას (სუსგ 20.04.06წ. №ბს-1291-866(კ-05); 18.10.18წ. №ბს-368-368(კ-18); 04.10.2018წ. №ბს-567-567(კ-18)). სამომავლოდ გამოსაცემი აქტის შინაარსი დამოკიდებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგებზე. ამდენად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად, სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს ვერ დაავალებს კონკრეტული შინაარსის ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, მიიღოს ისეთივე ან განსხვავებული შინაარსის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, არ არსებობს ზ. ჩ-ეის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი იმ ნაწილში, რომლითაც მოთხოვნილია მოპასუხისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, ქალაქ თბილისში, ...ის დასახლებაში მდებარე, მე-12 და მე-14 კორპუსების მიმდებარე 188 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ზ. ჩ-ეის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინის-

ტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე 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, სადავო საკითხის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზ. ჩ-ეის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

#### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 19 აპრილის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ზ. ჩ-ეის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 20 იანვრის №75 განკარგულება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

6. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ზ. ჩ-ეის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარის ანაზღაურება;

8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. მიწის რეგისტრაცია

### მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა- ნაგებობაზე კოოპერატივის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

#### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთო

№ბს-430(2კ-22)

15 დეკემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

გ. აბუსერიძე,

ბ. სტურუა

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ად-  
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 15 მარტს კოოპერატივმა „დ...მ“ სასარჩელო განცხა-  
დებით მიმართა სენაკის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის –  
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარე-  
გისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, კოოპერატივ „დ...ს“ მარტვილის მუ-  
ნიციპალიტეტის სოფელ ...ში გააჩნია 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის  
ნაკვეთები, რომელიც გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაიონ-  
მასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილების სა-  
ფუძველზე, სოფელ ...ის სატყეო ტერიტორიაზე გამოეყო კოოპე-  
რატივ „დ...ს“. ამავ გადაწყვეტილების თანახმად, კოოპერატივს  
უნდა ეწარმოებინა მეთევზეობა, ანუ უნდა მოწყობილიყო კოოპე-  
რატივის მიერ მისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე სატბორე  
მეურნეობა – საკალმახე ტბორები. შესაბამისად, კოოპერატივის  
მიერ მოეწყო საკალმახე ტბორები, რომელიც ფუნქციონირებდა  
1990-იან წლებამდე. 1990-1995 წლებში განვითარებული მოვლე-  
ნების დროს, მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ტბორები მოიშალა, თუმ-  
ცა 1997 წლიდან ისევ აღდგა სატბორე მეურნეობა, მიწის ნაკვეთ-  
ზე აშენდა დამხმარე ნაგებობები, შემოსაზღვრულ იქნა ტერიტო-  
რია, რომელიც კოოპერატივის სარგებლობაშია და მას კოოპერა-  
ტივი დღემდე მართლზომიერად ფლობს.

მოსარჩელის მითითებით, 2018 წლის 5 სექტემბერს კოოპერატივმა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტივი საარეგისტრაციო სამსახურს და კოოპერატივის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა (განაცხადი №... და №...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა საარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ხოლო შემდგომ შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები. მარეგისტრირებელმა ორგანომ საარეგისტრაციო წარმოება შეწყვიტა იმ საფუძვლით, რომ შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ იყო წარდგენილი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, კოოპერატივ „დ...სათვის“ მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაიადმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილება, რომელიც ადასტურებდა იურიდიული პირის მიერ უძრავი ნივთის მართლზომიერ ფლობას, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 2016 წლის 3 ივნისის საქართველოს კანონის თანახმად, საკმარისი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ 2016 წლის იანვარში საქართველოს მთავრობამ თავის ერთ-ერთ პრიორიტეტად კერძო საკუთრებაში მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის ხელშეწყობა და ნახალისების საკითხი განსაზღვრა, რის გამოც 2016 წელს მიღებულ იქნა სპეციალური კანონი, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს. აღნიშნული კანონის მიღება კი განპირობებული იყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გადაწყვეტის აუცილებლობით. კერძოდ, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 2016 წლის 3 ივნისის საქართველოს კანონის მე-7 მუხლი ადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს. მოსარჩელე მიუთითებს მითითებული მუხლის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება და-

ინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. ამასთან, დაინტერესებული პირის დეფინიციას იძლევა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. ამდენად, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მითითებული კანონის მიხედვით, დაინტერესებულ პირს შეიძლება წარმოადგენდეს როგორც ფიზიკური, ისე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მიეკუთვნება კოოპერატივიც.

მოსარჩელე მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლზე, რომლითაც განისაზღვრა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების უფლებას და საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უნდა გამოეყენებინა ზემოხსენებული 7<sup>4</sup> მუხლი, ვინაიდან იგი კანონს დაემატა 2010 წლის საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო წარმოების მიზნებისთვის ტერმინის – „დაინტერესებული პირის“ დეფინიციას იძლევა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი და კანონის თანახმად, დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური პირი, ასევე, იურიდიული პირი, მათ შორის, კოოპერატივიც. მოცემულ შემთხვევაში, კოოპერატივის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაც ახალი და სპეციალური კანონის თანახმად, ქმნიდა უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელ ორგანოს არ უნდა გამოეყენებინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-

არების შესახებ“ 2007 წლის 11 ივლისის კანონში 2010 წელს შეტანილი ცვლილებების თანახმად დამატებული 7<sup>4</sup> მუხლის მოთხოვნა, ვინაიდან უფრო გვიან – 2016 წლის 3 ივნისს, მიღებულ იქნა სპეციალური კანონი – „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მოთხოვნები წინააღმდეგობაში მოდის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიულ პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ზემოთ მითითებულ შეზღუდვასთან. ასეთ შემთხვევაში, როდესაც ორი თანაბარი ძალის მქონე კანონი სხვადასხვანაირად აწესრიგებს ერთსა და იმავე ურთიერთობას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, სახეზეა ორ ნორმატიულ აქტს შორის ურთიერთწინააღმდეგობა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრს უნდა გამოეყენებინა უფრო გვიან – 2016 წლის 3 ივნისს მიღებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ვინაიდან „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-7 მუხლის (ნორმატიულ აქტთა ურთიერთმიმართება) მე-8 პუნქტის თანახმად, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება უფრო გვიან მიღებულ (გამოცემულ) ნორმატიულ აქტს.

მოსარჩელე, ასევე, აღნიშნავს, რომ მიღებული გადაწყვეტილებები ერთჯერადად გასაჩივრდა ზემდგომ ორგანოში, თუმცა საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო გადაწყვეტილებები ხელყოფს მის კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებას.

ამდენად, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 18 ოქტომბრის №... და №... სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებების, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 ნოემბრის №... და №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებებისა და საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მარტილის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მარტილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე კოოპერატივი „რკ დ...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება მოითხოვა.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით კოოპერატივი „დ...ს“ (ს/ნ ...) სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარტილის სარეგისტრაციო სამსახურის 2018 წლის 18 ოქტომბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 20 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 29 იანვრის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა მარტილის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე შენობა-ნაგებობების კოოპერატივი „დ...ს“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, განცხადებაზე ელექტრონული ვერსიით წარმოდგენილი საკადასტრო ნახაზისა და მასზე უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის საფუძველზე.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ 1988 წლის 29 თებერვალს მიღებულ იქნა №54 გადაწყვეტილება სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობის კოოპერატივის შექმნის შესახებ. გადაწყვეტილების თანახმად, სსრკ მიწის-ტრთა საბჭოს 1987 წლის 5 თებერვლის №162 დადგენილების შესაბამისად, გეგეჭკორის რაიონის სოფელ ...ში, სახელმწიფო სატყეო მეურნეობის ბაზაზე და მის კუთვნილ ტერიტორიაზე, მდინარე ...ას მარცხენა სანაპიროზე, შეიქმნა სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივი „დ...ს“, რომელსაც რაიონის მოსახლეობის მოთხოვნილების სრული დაკმაყოფილების მიზნით, ხელოვნურად მოწყობილ სატბორეებში, უნდა მოეშენებინა და გაემრავლებინა კალმახის ჯიშის თევზი, ხოლო რეალიზაცია მოეხდინა როგორც ადგილზე, ისე რაიკოოპერატივის საცალო ქსელის მეშვეობით. იმავე გადაწყვეტილებით, აღნიშნული საქმიანობის განხორციელების მიზნით, გეგეჭკორის სატყეო მეურნეობის მიერ კოოპერატივ „დ...ს“, ...ის სატყეო მეურნეობიდან (კვ. №..., უბანი №8), დროებით სარგებლობაში გამოეყო 0.5 ჰექტარი დაქვიანებული ადგილი. გეგეჭკორის რაიკოოპკავშირის გამგეობას კი დაევალა

კოოპერატივისათვის მის ბალანზე რიცხული, კონსერვაციაში არსებული, დოპერაზენი-ლუბარდის გზაზე, ორი ფარდულის იჯარით გადაცემა.

რაიონულმა სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 29 იანვარს ფოთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, 2007 წლის 8 იანვრის მეპაიეთა საერთო კრების პირველი ოქმის საფუძველზე, დამტკიცდა კოოპერატივი „დ...ს“ წესდება, რომლის 1.1 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ კოოპერატივი „დ...“ წარმოადგენს გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივის „დ...ს“ სამართალმემკვიდრეს. წესდების თანახმად, მეპაიეებმა მოახდინეს კოოპერატივი „დ...ს“ სადამფუძნებლო დოკუმენტაციის განახლება, „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მოქმედი კანონების შესაბამისად. წესდების თანახმად, კოოპერატივის საქმიანობის საგანია მეთევზეობა. აღნიშნული წესდება 2007 წლის 17 იანვარს სანოტარო აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულ იქნა რეესტრში (№1-66 რეესტრში რეგისტრაციის ნომერი).

მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან 2011 წლის 22 მარტს მომზადებული ამონაწერით დგინდება, რომ კოოპერატივი „დ...ს“ (საიდენტიფიკაციო ნომრით – ...) იურიდიული მისამართია – მარტვილის რაიონი, სოფელი ..., ხოლო კოოპერატივის სახელმწიფო რეგისტრაციის თარიღია 24.01.2007წ.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2009 წლის 27 მარტის საგადასახადო დავალებით გადასახადის გადამხდელია კოოპერატივი „დ...“, ბანკი – მარტვილის სახალხო ბანკი, თანხა – ოთხმოცდაშვიდი ლარი, გადახდილია სახელმწიფო ხაზინაში, დანიშნულებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ქონების გადასახადი იურიდიული პირიდან; 2009 წლის 13 ნოემბრის საგადახდო დავალებით, გადამხდელია კოოპერატივი „დ...“, გადამხდელის ბანკი – მარტვილის სახალხო ბანკი, თანხა – სამოცდათერთმეტი ლარი, გადახდილია სახელმწიფო ხაზინაში, დანიშნულებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი; 2011 წლის 19 აპრილის საგადახდო დავალებით გადამხდელია კოოპერატივი „დ...“, გადამხდელის ბანკია – მარტვილის ლიბერთი ბანკი, თანხა – ას სამოცდათოთხმეტი ლარი, გადახდილია სახელმწიფო ხაზინაში, დანიშნულებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი იურიდიული პირიდან.

რაიონულმა სასამართლომ, აგრეთვე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 5 სექტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა რკ „დ...ს“ წარმომადგენელმა – მ. ც-ამ და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან დაერთო საკადასტრო/აგეგმვითი ნახაზები, გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს 1988 წლის 29 თებერვლის სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივი „დ...ს“ დამტკიცების შესახებ №54 გადაწყვეტილება, ელექტრონული ვერსია, თანხმობები და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

იმავედროულად სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებებით მიმართა „დ...ს“ წარმომადგენელმა – მ. ც-ამ და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში საქართველოს ეროვნული არქივიდან და შემოსავლების (საგადასახადო) სამსახურიდან 1988-1991 წლების ინფორმაცია, იმ საფუძველზე მითითებით, რომ კოოპერატივი „დ...“ 2007 წლიდან იხდიდა მიწის გადასახადებს, ასევე, არსებობდა მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული დოკუმენტები, რომელიც შეიძებოდა დაცული ყოფილიყო ეროვნულ არქივში.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი გაგზავნილი სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 2 ოქტომბრის №34/130408 და 2018 წლის 15 ოქტომბრის №21-02-1/128753 წერილებით დგინდებოდა, რომ მარტვილის რაიონის 1988-1991 წლების საარქივო დოკუმენტური მასალები (სხდომის ოქმები) სამეგრელოს რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა და მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში კოოპერატივ „დ...ს“ (ს/ნ ...) 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ იხაზებოდა.

რაიონულმა სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 18 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის თანახმად, „2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ, საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.“ ამავე გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული საფუძვლით სარეგისტრაციო წარმოებები შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს დაევალა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარდგენა. ამასთან, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის მიერ 2018 წლის 20 ნოემბერს მიღებული №... და №... გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოებები შეწყდა; გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

რაიონულმა სასამართლომ, ასევე, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, თუმცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 29 იანვარს მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ კოოპერატივის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ამასთან, 2012 წელს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით სამართლებრივად საფუძველს მოკლებული იყო კოოპერატივის მიერ ქონებაზე პრივატიზაციის გვერდის ავლით იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სააგენტოში კოოპერატივი „დ...ს“ საჩივრის ფარგლებში მიმდინარე წარმოების ფარგლებში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 27 დეკემბერს გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია – ხომ არ იყო განხორციელებული სადავო ქონების პრივატიზაცია, ამასთან, რეესტრის მიერ მოთხოვნილ იქნა სააგენტოში დაცული სრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. სსიპ სახელ-

მნიშვნელოვანი ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვარს №14/3905 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 27 დეკემბრის წერილის პასუხად ეცნობა, რომ კორესპონდენციაში აღნიშნული უძრავი ნივთის შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ არქივში არ იძებნებოდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი 597 კვ.მ და 4366 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს ოთხივე მხრივ ესაზღვრება ტყე.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პ. ჭამ განმარტა, რომ იგი მონაწილეობას ღებულობდა კოოპერატივ „დ...ს“ მიერ წაწარმოებ სამშენებლო სამუშაოებში და ეხმარებოდა მ. ც-ას მამას, რომელიც იმ დროს იყო კოოპერატივის დირექტორი. კოოპერატივზე გამოყოფილი იყო ორი მიწის ნაკვეთი; მოყავდათ თევზი და კოოპერატივი ახდენდა მის რეალიზაციას. მოწმის განმარტებით, დაახლოებით ორი წელია კოოპერატივი არ ფუნქციონირებს და იქ არაფერი არის. ამასთან, მოწმის სახით დაკითხული ფ. ნ-ას ჩვენების თანახმად, 2011-2012 წლებში იგი მუშაობდა კოოპერატივის ტერიტორიაზე, იცავდა ტერიტორიას, საჭიროების შემთხვევაში, აჭმევდა თევზებს, რომლის რეალიზაციასაც ახდენდა ც-აე-ბის ოჯახი. 2012 წლის შემდეგ მან დატოვა სამსახური, თუმცა კოოპერატივი ფუნქციონირებდა; მოწმის ჩვენების თანახმად, მისთვის უცნობია, ზუსტად რა მოცულობის ტერიტორიას ფლობდა კოოპერატივი (სხდომის ოქმი 19.11.2020წ.).

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, რაიონულმა სასამართლომ თავდაპირველად ყურადღება გაამახვილა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებაზე: გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით შექმნილი და 2007 წელს რეგისტრირებული კოოპერატივი „დ...ს“ წარმოადგენს საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობის კოოპერატივს, ორივე შემთხვევაში კოოპერატივის იურიდიულ მისამართად განსაზღვრულია მარტვილის რაიონის, სოფელი ...ი, ლებარდე-დობერაზენის გზა. ორივე შემთხვევაში, კოოპერატივის საქმიანობის საგანია მეთევზეობა, კალმახის ჯიშის მოშენება, გამრავლება-გასაღება. სასამართლომ მოწმეთა ჩვენებების გათვალისწინებით, დადგენილად მიიჩნია, რომ კოოპერატივ „დ...ს“ მმართველობაზე უფლებამოსილ პირს წარმოდგენდა ჯერ კიდევ 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით მეთევზეობის კოოპერატივის თავმჯდომარის – ვ. ვა-ს ძე ც-ას ოჯახის წევრი, შვილი. 1988 წლის რაიაღმასკომის გადაწყვეტი-

ლების საფუძველზე, ასევე, 2007 წლიდან „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში რეგისტრირებულ კოოპერატივ „დ...ს“ მიერ, სადავო ტერიტორიაზე მოწყობილი იყო საკალმახე ტბორები და ხდებოდა თევზის რეალიზაცია. ამასთან, საქმის განხილვის არც ერთ ეტაპზე სადავო არ გამხდარა, რომ „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში 2007 წლის 24 იანვარს რეგისტრირებული კოოპერატივი „დ...“ (საიდენტიფიკაციო ნომრით – ...) წარმოადგენს გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივის „დ...ს“ სამართალმემკვიდრეს.

რაიონულმა სასამართლომ, ასევე, ყურადღება გაამახვილა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ 2007 წლის შემდეგ კოოპერატივი „დ...ს“, როგორც იურიდიული პირის, მიერ 2009 წლის მარტსა და ნოემბერში და 2011 წლის აპრილში გადახდილ იქნა მოსაკრებელი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ქონების გადასახადი. ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კოოპერატივი „დ...“ (ს/ნ ...) საქმიანობას ახორციელებდა სწორედ იმ ტერიტორიაზე, რომელიც გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილების საფუძველზე, გამოეყო საქონლის მწარმოებელ მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“. რაიონული სასამართლოს მითითებით, სწორედ სადავო ტერიტორიაზე აწარმოებდა კოოპერატივი „დ...“ საქმიანობას, სწორედ აღნიშნული ტერიტორიის ფლობით/მმართველობით მოეწყო სატბორე მეურნეობა, ნაკვეთი შემოისაზღვრა, ნაკვეთზე აშენდა დამხმარე შენობა-ნაგებობა, რაც სასამართლოსათვის წარმოადგენდა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას, სწორედ დე ფაქტო გარემოებები განსაზღვრავდნენ საბოლოო ჯამში, გადაწვეტილების მიღებისათვის მნიშვნელოვან საფუძველს. მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ მითითებულმა მტკიცებულებებმა/გარემოებებმა და „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად 2007 წელს კოოპერატივ „დ...ს“ რეგისტრაციამ (წესდებით განსაზღვრული სამართალმემკვიდრეობაზე მითითებით) სასამართლოს მისცა საფუძველი, გაეზიარებინა მოსარჩელის წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია ქმნიდა საკმარის საფუძველს სადავო ქონების კოოპერატივისათვის საკუთრების უფლებაზე, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც არც ერთ ეტაპზე მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა სამართალმემკვიდრეობის საკითხი.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომ-

ლის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირია ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება; სააგენტოს ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს რეგისტრაციის განხორციელება. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლება-მოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოებას საფუძველად დაედო დაინტერესებული პირის – კოოპერატივ „დ...ს“ განცხადება სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მარტვილის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე ორი უძრავი ნივთის რეგისტრაციის მოთხოვნით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და ამასთან, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების უფლება.

თუმცა, რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითებდა არა მხოლოდ „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონზე, არამედ, მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად უთითებდა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის“ შესახებ 2016 წლის 3 ივნისის საქართველოს კანონს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აუცილებელი იყო განხილულიყო საკითხი, თუ როგორ შეიძლებოდა განხორციელებულიყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-

ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით იურიდიული პირის დაინტერესების შემთხვევაში.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2010 წლის 7 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებების თანახმად, კერძოდ, 7<sup>4</sup> მუხლით განისაზღვრა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა, სახელდობრ, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ 2016 წელს საქართველოს პარლამენტმა მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად, მიწის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ნახალისების მიზნით, მიიღო სპეციალური კანონი, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს. აღნიშნული კანონის მიღება კი განპირობებული იყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გადაწყვეტის აუცილებლობით. კანონის თანახმად, მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ რეგისტრაციასა და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესს განსაზღვრავს კანონის მე-7 მუხლი, რომლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტუ-

რეგული დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. სპორადული რეგისტრაცია კი არის ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად.

რაიონულმა სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის განმარტება, რომ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო წარმოების მიზნებისათვის ტერმინის – „დაინტერესებული პირის“ დეფინიციას იძლევა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტი და კანონის თანახმად, დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური პირი, ასევე იურიდიული პირი, მათ შორის, კოოპერატივიც. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, რეგისტრაცია განმარტებულია, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების (მათ შორის, საკუთრების უფლების) მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სწორედ იურიდიული პირის, კოოპერატივი „დ...ს“ მიერ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი – გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაილმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილება, კოოპერატივის წესდება, რაც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის“ შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად, წარმოადგენდა უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის სამართლებრივ საფუძველად მხოლოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე მითითება უსაფუძვლო იყო, რადგან მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა გამოეყენებინა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სის-

ტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის“ შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლი.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან სადავო გადაწყვეტილებები გამოცემული იყო კანონდარღვევით, რაც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, მითითებული ნორმების შესაბამისად, კანონდარღვევით მიღებული გადაწყვეტილებები ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

ამასთან, რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას, ასევე, წარმოადგენდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება. რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულ იქნა მოსარჩელის კანონიერი უფლების ხელყოფის ფაქტი, შესაბამისად, არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მარტვილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე (მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით) კოოპერატივ „დ...ს“ (ს/ნ ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალების საფუძველი.

სენაკის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 24 იანვრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შუამდგომლობა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საქმეში მესამე პირად ჩაბმის შესახებ დაკმაყოფილდა; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტო; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელი დარჩა სენაკის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება; მესამე პირის – სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს წარმომადგენლის შუამდგომლობა სასამარ-

თლოსგარეშე ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატა სრულად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით, სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სენაკის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადანაცვეტილება იყო სრულად დასაბუთებული და იგი იძლეოდა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებს გაეგოთ, თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას და რატომ არ გაიზიარა მოპასუხის შესაგებელი. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დამტკიცებულად მიიჩნია გასაჩივრებული გადანაცვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნა, რომ კოოპერატივ „დ...ს“ წარმომადგენელი – მ. ც-ა მარტვილის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე „დ...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა იმ სპეციალური წესით, რაც დადგენილი იყო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის შემთხვევაში, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის (რომლის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა) მოთხოვნათა დაცვით უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალურ წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მო-

ვალეობებს. სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით (პირველი მუხლი). ამავე კანონის მე-2 მუხლის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) საპილოტო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად; გ) მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა.

მითითებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, „სახელმწიფო პროექტი“ გულისხმობს ამ კანონით გათვალისწინებულ სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განსახორციელებელი საჯარო მმართველობითი სპეციალური ღონისძიებების ერთობლიობას, რომლებიც ხორციელდება ამავე კანონით დადგენილი შეღავათიანი წესებით მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებად რეგისტრაციის წასახალი-სებლად. ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, „სპორადული რეგისტრაცია“ გულისხმობს სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაინტერესებული პირის განცხადებისა და მის მიერ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური წესის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში: ა) ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას; ბ) ახორციელებს მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერას და შესრულებული სამუშაოს შედეგების დოკუმენტირებას საპილოტო პროექტის მიზნებისათვის; გ) ახორციელებს საკადასტრო მონაცემების ცვლილების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას; დ) ფაქტების კონსტატაციის მიზნით მიმართავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს; ე) უზრუნველყოფს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფას და მათ ურთიერთშესაბამისობას; ვ) ახორციელებს ამ კანონით მისთვის მინიჭებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

სააპელაციო სასამართლომ, ასევე, მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია) ხორციელდება „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, „მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა“ განმარტებულია, როგორც 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 აღ-  
რიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების  
აღიარება ნიშნავს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პი-  
რისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული  
წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არა-  
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე გან-  
თავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრე-  
ული) ან მის გარეშე საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო  
ფორმით გადაცემას. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლო-  
ბაში) არსებული მიწა დაინტერესებულ ფიზიკურ პირს საკუთრე-  
ბაში გადაეცემა უსასყიდლოდ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც  
მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებობა  
დგინდება ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პრივატი-  
ზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით. ამ შემთხვევაში, ასე-  
ვე, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, მართლზომიერ  
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვად-  
რატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შე-  
ადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვად-  
რატულ მეტრზე, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის, შესა-  
ბამისად ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობი-  
თი ორგანოს გადაწყვეტილებით განსაზღვრული ქონების გადასა-  
ხადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას. მართლზომიერ  
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების  
უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიცი-  
ის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სა-  
მართლოს იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-  
გენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლება-  
მოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მართლზომიერ მფლობე-  
ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების  
აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში  
მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლე-  
ბის რეგისტრაციით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლო-  
ბაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისას დაინ-  
ტერესებული პირი შეიძლება იყოს: ფიზიკური პირი, ასევე მისი სა-  
ვარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზო-  
მიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფ-  
ლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს,  
რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული  
ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშე-

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

სააპელაციო პალატამ, ასევე, მიუთითა „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2010 წლის 7 დეკემბერს განხორციელებულ ცვლილებებზე, კერძოდ, კანონის 7<sup>4</sup> მუხლით განისაზღვრა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა, სახელდობრ, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა სარეგისტრაციო დოკუმენტის ცნებაზე, რომელიც განმარტებულია „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტით და გულისხმობს რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენ სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტებს. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონეა პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა. ხსენებული კანონი განსაზღვრავს როგორც საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, ასევე, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის ცნებას (3.1 მუხლის „მ“ და „ნ“ ქვეპუნქტები).

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად“ კანონი განიხილავს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (მიღება-ჩაბარების აქტს ან სხვა დოკუმენტს), ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესულ აქტს, გარიგებას ან სხვა სამართლებრივ აქტს, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად“ – 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელ ცნობა-დახასიათებას, საკომლო ნიგნიდან ამონაწერს, მებადის ნიგნაკს, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილ და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სიას თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებულ მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიას (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმარ-

თველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემულ მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტს ან მიწის ნაკვეთის გეგმას, სასამართლოს აქტს ან სხვა დოკუმენტს.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სწორედ იურიდიული პირის – კოოპერატივი „დ...ს“ მიერ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი – გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაიონალური 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილება, კოოპერატივის წესდება, რაც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, წარმოადგენდა უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კოოპერატივი „დ...“, როგორც მარტივების რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სადავო 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობების მართლზომიერი მფლობელი, უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

კასატორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად მოჰყვა ის, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამო-

იყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. სააპელაციო სასამართლომ კი სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია. კასატორი მიიჩნევს, რომ განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, შესაბამისად, იგი მიღებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით.

კასატორი მიუთითებს „მენარმებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თავდაპირველი რედაქციის მე-2 მუხლის 2.5 პუნქტზე, მე-5 მუხლის 5.8 პუნქტზე, ასევე, „მენარმებათა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის დადგენილების მე-2 და მე-4 პუნქტებზე და აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ რკ „დ...“ (ს/ნ ...) წარმოადგენდა 1988 წლის 29 თებერვალს გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №54 გადაწყვეტილების საფუძველზე შექმნილი „სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობი კოოპერაციის“ სამართალმემკვიდრეს, ხოლო აღნიშნული, ასევე, გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ.

კასატორი, ასევე, მიუთითებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2015 წლის 29 ოქტომბერს მიღებულ განჩინებაზე, რომელშიც სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „იურიდიული პირის უნივერსალური უფლებამონაცვლეობა წარმოიშობა, მხოლოდ, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მისი რეორგანიზაციის, შერწყმის ან გაყოფის დროს, რაც არ განხორციელებულა. პალატის მოსაზრებით, საზოგადოების წესდებაში არსებული დათქმა უფლებამონაცვლეობის შესახებ დეკლარაციული ხასიათისა და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს. უფლებამონაცვლეობას არ წარმოშობს არც აპელანტის მონინალმდეგე მხარის პრეტენზიები იმ უძრავ ქონებაზე, რომელზედაც, სავარაუდოდ უფლებები 1992 წელს დაფუძნებულ სანარმოს ჰქონდა“. კასატორის მითითებით, აღნიშნული შეფასება გაიზიარა საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ (საქმე №ას-1244-1167-2015).

კასატორის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ მხარეებს სამართალმემკვიდრეობის საკითხი სადავოდ არ გაუზიდათ. თუმცა კასატორმა ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო საქმეში მესამე პირად მხოლოდ საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის ეტაპზე ჩაება. ამასთან, ის ფაქტი, რომ მხარეები არ აპელირებდნენ სამართალმემკვიდრეობის საკითხზე, არ გულისხმობს იმას,

რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით სასამართლოს არ შეეძლო თავად გამოეკვლია აღნიშნული საკითხი. ხსენებულ მსჯელობასთან დაკავშირებით, კასატორი მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლსა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე.

კასატორი აღნიშნავს, რომ როგორც რაიონული, ასევე, სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას არ ამახვილებს ისეთ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებაზე, როგორიცაა 1988 წლის 29 თებერვალს გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №54 გადაწყვეტილების საფუძველზე შექმნილ „სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობის კოოპერატივისათვის“ ქონების „დროებით სარგებლობაში გადაცემა“, რაც, კასატორის შეფასებით, გულისხმობს იმას, რომ კოოპერატივს დასახელებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული უძრავი ქონება არა მართლზომიერ მფლობელობაში ან საკუთრებაში, არამედ მხოლოდ დროებითი სარგებლობისათვის გადაეცა.

კასატორი, ასევე, მიიჩნევს, რომ სადავო სამართალური თეორიის მოსაწინააღმდეგედ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო აქტების გამოცემის მომენტისათვის მოქმედი რედაქცია – 28.06.2018წ. – 13.12.2018წ.). კასატორი მიუთითებს დასახელებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშა.

თავის მხრივ, კასატორი მიუთითებს, რომ მოსარგებლისა და მართლზომიერი მფლობელის დეფინიცია ამავე მუხლის ამავე პუნქტის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტებშია განმარტებული და ორივე შემთხვევაში, იგი გულისხმობს ფიზიკურ და არა იურიდიულ პირს, კერძოდ, „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშა, ხოლო „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის

ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე.

ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ ზემოხსენებულ კანონთან წინააღმდეგობრივია გასაჩივრებულ განჩინებაში სააპელაციო სასამართლოს მითითება, რომ კოოპერატივი „დ...“ აღნიშნული კანონის საფუძველზე წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მქონე პირს.

ამასთან, კასატორი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოყენებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლი, რომლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის გასვლის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

კასატორის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრმა სრულყოფილად გამოიკვლია საქმის გარემოებები და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია, სენაკის რაიონულმა სასამართლომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნია სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“ დამტკიცების შესახებ გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილება. ასევე, ასეთ დოკუმენტად სენაკის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია ამავე კოოპერატივის 2007 წლის წესდება, რომლის თანახმად, კოოპერატივი „დ...“ მიჩნეულ იქნა 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“ სამართალმემკვიდრედ.

კასატორის შეფასებით, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული კოოპერატივის სამართალმემკვიდრეობის საკითხი პირველი ინსტანციის სასამართლოში სადავო არ გამხდარა, საყურადღებოა, რომ მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის მონაცემებით, რკ „დ...“ (ს/ნ ...) რეგისტრირებულია 2007 წლის 24 იანვარს, საგადასახადო ინსპექციის მიერ. საარქივო მასალაში დაცული 2007 წლის წესდების 1.1 პუნქტის შესაბამისად, კოოპერატივი „დ...“ წარმოადგენს სახალხო მოხმარების სა-

ქონლის მწარმოებელი – მეთევზეობის კოოპერატივ დ...ს სამართალმემკვიდრეს. კასატორის მითითებით, მასალაში, ასევე, დაცულია 1988 წლის 29 თებერვლის გადანყვეტილება სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი – მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“ რეგისტრაციის შესახებ. თუმცა ადმინისტრაციული აქტი რკ „დ...ს“ (ს/ნ ...) სამართალმემკვიდრეობის დადასტურების თაობაზე, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში არ ინახება.

კასატორი, ასევე, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „მენარმეთა შესახებ“ კანონის ძველი რედაქცია ამოქმედდა 1995 წლის 1 მარტიდან. ამავე კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის დადგენილების II პუნქტის შესაბამისად, სავალდებულო რეგისტრაციას დაექვემდებარა კანონის ამოქმედებამდე კერძო (სამოქალაქო) სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები, ხოლო IV პუნქტითა და „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 5.8 პუნქტით (1994 წლის 28 ოქტომბრის რედაქცია) დადგენილ იქნა საწარმოთა რეგისტრაციის გაუქმება, მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, კოოპერატივი „დ...ს“ სამართალმემკვიდრეობის საკითხზე მსჯელობის გარეშე, მიუხედავად იმისა, რომ ის დოკუმენტი, რომელიც სენაკის რაიონულმა სასამართლომ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნია, გაცემულია სწორედ სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი-მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“ სახელზე და არა ... საიდენტიფიკაციო ნომრით 2007 წელს რეგისტრირებულ კოოპერატივ „დ...ზე“. კასატორის მოსაზრებით, კოოპერატივი „დ...“ (ს/ნ ...) წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიულ პირს და მან 2012 წლის პირველი იანვრიდან დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, ხოლო სხვა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი კოოპერატივს მარეგისტრირებელ ორგანოში არ წარუდგენია.

ამასთან, კასატორი საგულისხმოდ მიიჩნევს იმ გარემოებასაც, რომ კოოპერატივ დ...ს 2012 წლის პირველ იანვრამდე არ მიუძღრთავს მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით.

კასატორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 4<sup>1</sup> მუხლზე, რომლის თანახმად, მხოლოდ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზეა უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის

ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. ამავე კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის თანახმად, 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. მითითებულ სამართლებრივ საფუძვლებზე დაყრდნობით, კასატორი აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, 2012 წლის პირველი იანვრის შემდეგ, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაშიც კი, სარეგისტრაციო სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე.

ამასთან, სენაკის რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ სარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა ეხელმძღვანელა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლით (მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი – სადავო აქტების დრო მოქმედი რედაქცია). აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

კასატორის მოსაზრებით, ცალსახაა, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას არ მიანიჭა მნიშვნელობა იმას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირს წარმოადგენდა კერძო სამართლის იურიდიული პირი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით, კასატორი მითითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ივნისის №ბს-538(კ-19) განჩინებაში გაკეთებულ განმარტებებზე.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ ასევე არასწორი შეფასება მისცა „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სის-

ტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ მე-3 მუხლის (მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სპეციალური წესი) პირველ პუნქტს, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შეღავათებისა და ამ წესის შესაბამისად.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობა დააფუძნა ზემოხსენებულ ნორმას და არ გაითვალისწინა, რომ მითითებული სამართლებრივი საფუძველი არ გამოირიცხავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის იმპერატიულ ჩანაწერს. ამდენად, კასატორი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული მუხლები არ გამოირიცხავს ერთმანეთს, ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს შეუძლია მოითხოვოს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა ეს არ ნიშნავს, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოქმედი კანონმდებლობის გვერდის ავლით უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება, მით უფრო მაშინ, როდესაც კანონით იმპერატიულად განსაზღვრულ ვადაში (2007-2012 წლებში), კოოპერატივ „დ...ს“ არ მოუხდენია საკუთარი უფლების რეალიზება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 13 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2

მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც კოოპერატივი „დ...ს“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო, უპირველესად, მიზანშეწონილად მიიჩნევს შესაფასებელი სადავო სამართლებრივი საკითხის იდენტიფიცირებას. ამ თვალსაზრისით, არსებითია, ყურადღება გამახვილდეს საქმის მასალებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კერძოდ, საქმეში დაცული გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ სსრკ მინისტრთა საბჭოს 1987 წლის 5 თებერვლის №162 დადგენილების შესაბამისად, გეგეჭკორის რაიონის სოფელ ...ში, სახელმწიფო სატყეო მეურნეობის მიწაზე და მის კუთვნილ ტერიტორიაზე მდ. ...ას მარცხენა სანაპიროზე შეიქმნა სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივი „დ...“ და მის თავმჯდომარედ დაამტკიცეს ამავე რაიონის სოფელ ...ში მცხოვრები ვ. ვ.-ის ძე ც-ა (1 პუნქტი).

ამავე გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ იქნა სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი კოოპერატივი „დ...ს“ კონკრეტული წესდება. რაიონის მოსახლეობის მოთხოვნილების სრული დაკმაყოფილების მიზნით, ხელოვნურად მონყობილ სატბორებში, კოოპერატივს უნდა მოეშენებინა და გაემრავლებინა კალმახის ჯიშის თევზი, რეალიზაცია კი მოეხდინა როგორც ადგილზე, ისე რაიკოოპერატივის საცალო ქსელის მეშვეობით (მე-2 პუნქტი), ხოლო აღნიშნული საქმიანობის განხორციელების მიზნით, გეგეჭკორის სატყეო მეურნეობის მიერ კოოპერატივ „დ...ს“, ...ის სატყეო მეურნეობიდან (კვ №..., უბანი №8), დროებით სარგებლობაში გამოეყო 0.5 ჰექტარი დაქვინებული ადგილი (მე-3 პუნქტი). გეგეჭკორის რაიკოოპკავშირის გამგეობას კი დაევალა კოოპერატივისათვის მის ბალანზე რიცხული, კონსერვაციაში არსებული, დობერაზენი-ლეზარდის გზაზე, ორი ფარდულის იჯარით გადაცემა (მე-4 პუნქტი).

საქმის მასალებით, ასევე, დადგენილია, რომ 2007 წლის 29 იანვარს ფოთის საგადასახადო ინსპექციის მიერ, 2007 წლის 8 იანვრის დამფუძნებელ მუშაიეთა საერთო კრების №1 ოქმის საფუძველზე, დამტკიცდა კოოპერატივ „დ...ს“ წესდება, რომლის 1.1 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ კოოპერატივი „დ...“ წარმოადგენს გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“ სამართალმემკვიდრეს.

მუშაიეებმა (ვ. ც-ამ, ზ. ქ-ამ და მ. ც-ამ) მოახდინეს კოოპერატივ „დ...ს“ სადამფუძნებლო დოკუმენტაციის განახლება, „მენარმეთა

შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მოქმედი კანონების შესაბამისად (1.1. მუხლი). წესდების თანახმად, კოოპერატივის საქმიანობის საგანია – მეთევზეობა (1.5 პუნქტი). ზემოაღნიშნული წესდება 17.01.2007 წლის სანოტარო აქტის საფუძველზე რეგისტრირებულ იქნა რეესტრში, №1-66 რეგისტრაციის ნომრით.

საქმის მასალებით, კერძოდ, 2011 წლის 22 მარტის მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერით დადგენილია, რომ კოოპერატივი „დ...“ (საიდენტიფიკაციო კოდი – ..., იურიდიული მისამართი – მარტვილის რაიონი, სოფელი ...) კოოპერატივად რეგისტრირებულია 2007 წლის 24 იანვრიდან.

საქმეში არსებული 2009 წლის 27 მარტის საგადასახადო დავალებით დადგენილია, რომ კოოპერატივმა „დ...მ“ მარტვილის სახალხო ბანკის მეშვეობით გადაიხადა 87 (ოთხმოცდაშვიდი) ლარი, დანიშნულებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ქონების გადასახადი იურიდიული პირიდან; ასევე, მან (კოოპერატივმა „დ...მ“) 2009 წლის 13 ნოემბრის მარტვილის სახალხო ბანკის მეშვეობით გადაიხადა 71 (სამოცდათერთმეტი) ლარი, დანიშნულებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი; ასევე, 2011 წლის 19 აპრილის კოოპერატივმა „დ...მ“ მარტვილის ლიბერთი ბანკის მეშვეობით გადაიხადა 174 (ას სამოცდათოთხმეტი) ლარი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე – ქონების გადასახადი.

ამდენად, საქმის მასალებით დადგენილად არის მიჩნეული, რომ კოოპერატივი „დ...“ (ს/ნ ...) საქმიანობას ახორციელებს სწორედ იმ ტერიტორიაზე, რომელიც გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაიონის საბჭოს აღმასკომის 1988 წლის 29 თებერვლის №54 გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოეყო საქონლის მწარმოებელ მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“. სწორედ სადავო ტერიტორიაზე აქვს წარმოებული კოოპერატივ „დ...ს“ საქმიანობა, სწორედ აღნიშნული ტერიტორიის ფლობით/მმართველობით მოეწყო სატბორე მეურნეობა, შემოსისაზღვრა ნაკვეთი, აშენდა დამხმარე შენობა-ნაგებობა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ „დ...ს“ წარმომადგენელი – მ. ც-ა მარტვილის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 4366 კვ.მ და 597 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე კოოპერატივ „დ...ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვდა იმ სპეციალური წესით, რაც დადგენილია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით. უფრო კონკრეტულად, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 5 სექ-

ტემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულ ოფისს №... და №... სარეგისტრაციო განცხადებებით მიმართა „რკდ...ს“ წარმომადგენელმა – მ. ც-ამ და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მარტილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. მან განცხადებას დაურთო საკადასტრო/აგეგმვითი ნახაზები, გეგეჭკორის სახალხო დეპუტატთა რაისაბჭოს 1988 წლის 29 თებერვლის სახალხო მოხმარების საქონლის მწარმოებელი მეთევზეობის კოოპერატივ „დ...ს“ დამტკიცების შესახებ №54 გადაწყვეტილება, ელექტრონული ვერსია, თანხმობები და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებებით მიმართა „დ...ს“ წარმომადგენელმა – მ. ც-ამ და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში საქართველოს ეროვნული არქივიდან და შემოსავლების (საგადასახადო) სამსახურიდან 1988-1991 წლების ინფორმაცია იმ საფუძველზე მითითებით, რომ კოოპერატივი „დ...“ 2007 წლიდან იხდიდა მიწის გადასახადებს, ასევე, არსებობდა მიწის საკუთრებასთან დაკავშირებული დოკუმენტები, რომელიც შეიძლება დაცული ყოფილიყო ეროვნულ არქივში.

როგორც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი გაგზავნილი სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის 2018 წლის 2 ოქტომბრის №34/130408 და 2018 წლის 15 ოქტომბრის №21-02-1/128753 წერილებით დგინდება, მარტილის რაიონის 1988-1991 წლების საარქივო დოკუმენტური მასალები (სხდომის ოქმები) სამეგრელოს რეგიონულ არქივში დაცვაზე არ შესულა და მარტილის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში კოოპერატივ „დ...ს“ (ს/6...) 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები საარქივო სამმართველოში არ ინახებოდა.

ასევე, დადგენილია, რომ 2018 წლის 18 ოქტომბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონულმა ოფისმა მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ №... და №... გადამწყვეტილებები, რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის თანახმად, 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკ-

ვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ, საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. ამავე გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ წარსადგენი იყო საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული საფუძვლით სარეგისტრაციო წარმოებები შეჩერდა და დაინტერესებულ პირს დაევალა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარდგენა.

ამასთან, 2018 წლის 20 ნოემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის სამეგრელოს რეგიონული ოფისის №... და №... გადაწყვეტილებებით სარეგისტრაციო წარმოებები შეწყდა. გადაწყვეტილებებს საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია.

საქმის მასალებით, ასევე, დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებები მოსარჩელის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში, ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 29 იანვარს მიღებულ იქნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ კოოპერატივის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, ასევე, 2012 წელს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით სამართლებრივად საფუძველს მოკლებული იყო კოოპერატივის მიერ ქონებაზე პრივატიზაციის გვერდის ავლით იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება.

აღსანიშნავია, რომ 2018 წლის 27 დეკემბერს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სააგენტოში კოოპერატივ „დ...ს“ საჩივრის ფარგლებში მიმდინარე წარმოების ფარგლებში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია – ხომ არ იყო განხორციელებული სადავო ქონების პრივატიზაცია, ამასთან, რეესტრის მიერ მოთხოვნილ იქნა სააგენტოში დაცული სრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 იანვარს №14/3905 წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 27 დეკემბრის წერი-

ლის პასუხად ეცნობა, რომ კორესპონდენციაში აღნიშნული უძრავი ნივთის შესახებ ინფორმაცია/დოკუმენტაცია სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ არქივში არ იძებნებოდა.

დადგენილია და უდავოა, რომ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი 597 კვ.მ და 4366 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს ოთხივე მხრივ ესაზღვრება ტყე.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში შეპირისპირებულ იქნა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლისა და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონის დანაწესები, რის შედეგადაც სააპელაციო პალატამ უპირატესობა მიანიჭა უფრო გვიან ამოქმედებული საკანონმდებლო ჩანაწერით დადგენილ სამართლებრივ რეჟიმს. შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2010 წლის 7 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებებით, მართალია, კანონს დაემატა 7<sup>4</sup> მუხლი, რომლითაც განისაზღვრა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა, სახელდობრ, დადგინდა, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება პრივატიზაციის წესის გვერდის ავლით, თუმცა სწორედ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონი იძლეოდა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ შეფასებებს და განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, ერთი შეხედვით, დაეფუძნა საკანონმდებლო ბაზის კომპლექსურ, სისტემურ ანალიზს,

რამდენადაც დასკვნა გაკეთებულ იქნა სხვადასხვა კანონით გათვალისწინებულ ნორმათა ურთიერთშეპირისპირებისა და ერთობლივი შეფასების საფუძველზე, თუმცა შედეგობრივად, სააპელაციო სასამართლომ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს აღუდგინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლით 2012 წლის 1 იანვრიდან დაკარგულად ცნობილი უფლება. საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო პალატამ დაადგინა პარალელურად მოქმედი საკანონმდებლო აქტის ნორმების ზემოაღნიშნულ დანაწესთან კოლიზია, მაშინ, როდესაც რეალურად ამ ნორმათა შორის არ არსებობს წინააღმდეგობა.

მეტი სიცხადისათვის, საკასაციო სასამართლო მიმოიხილავს როგორც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებს, ასევე, ამ კანონში 7<sup>4</sup> მუხლის დამატების საჭიროებასა და ფუნქციას. პარალელურად, საკასაციო სასამართლო სისტემურად იმსჯელებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური ნესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონის დანაწესების შინაარსზე.

ამ თვალსაზრისით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეზე „სპს „გ...“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ განმარტა დასახელებული კანონის მიზანი. კერძოდ, საკონსტიტუციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „სახელმწიფომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებით, წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა ფიზი-

კური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სტიმულირება, აეთვისებინათ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის რესურსი.

ზემოაღნიშნული კანონის განმარტებით ბარათში მითითებულია, რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე უფლების რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან და არსებული ვითარება განაპირობებდა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან ამ მიწის ნაკვეთებისა და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამოიწვია მათი საგადასახადო დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. აღნიშნული ღონისძიების საშუალებით სახელმწიფო მიზნად ისახავდა მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, ასევე, მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გ...“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-17,18)

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2010 წლის 7 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად, კანონს დაემატა 7<sup>4</sup> მუხლი, რომლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ მითითებულ საკანონმდებლო ცვლილებას გააჩნდა ისტორიული წინაპირობები და ქვეყანაში არსებულ ფაქტობრივ რეალობასთან თავსებადი ლოგიკური ასხნა, კერძოდ, კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა მიმართ უფლების რეალიზაციისათვის კონკრეტული ვადის შემოღებას საფუძვლად დაედო საჯარო ინტერესი და საჭიროება. როგორც საკონსტიტუციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში იქნა განმარტებული, კანონმდებელმა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში მოქცევისათვის გამარტივებული წესით განიზრახა მიწის ფონდის დროული ათვისება, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა და შესაბამისად, აუთვისებელი მიწის ნაკვეთების საგადასახადო დაბეგვრის ობიექტად ქცე-

ვის შესაძლებლობა. თუმცა უფლების რეალიზაციისათვის კონკრეტული ვადის გაუთვალისწინებლობამ უფლებით აღჭურვილ პირებს შეუქმნა განცდა, რომ ისინი ნებისმიერ დროს შეძლებდნენ საკუთრების უფლების აღიარების გზით უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების მოპოვებას. უფლების დროში შეუზღუდავად მინიჭებამ წარმოშვა საფრთხე, რომ, თუ მინიჭებული უფლების რეალიზაცია არ მოხდებოდა დროულად, დაიკარგებოდა იმ მიზნების ეფექტიანად მიღწევის შესაძლებლობა, რასაც ემსახურება პირებისათვის მართლზომიერად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის საკუთრებად აღიარების უფლების მინიჭება. უფლების დროში განუსაზღვრელად არსებობამ შექმნა ვითარება, როდესაც კერძო სამართლის იურიდიული პირები სარგებლობდნენ მართლზომიერ მფლობელობაში გადაცემული მინის ნაკვეთებით, თუმცა აღნიშნულ ნაკვეთთა დაურეგისტრირებლობით რთულდებოდა საგადასახადო ადმინისტრირება. პარალელურად, საგულისხმოა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ უფლებასაღიარებელ მინის ნაკვეთებზე, რის გამოც გამოირიცხებოდა ხსენებული მინის ნაკვეთების ზოგადი წესით პრივატიზაცია ან სხვაგვარი განკარგვა. ამდენად, სახელმწიფოს ასევე ჰქონდა საჯარო ინტერესი, რომ დროულად მოეხდინა იმ მინის ნაკვეთების იდენტიფიცირება, რომლებიც უკვე ათვისებული იყო და რომელთა ზოგადი წესით პრივატიზაცია არ დაიშვებოდა. აღნიშნულის გარეშე გართულდება სახელმწიფო ქონების იდენტიფიკაცია და მისი ეფექტიანი ადმინისტრირება.

ამდენად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ინერტული მდგომარეობის გადალახვისა და მინების დროული ათვისების სტიმულირების მიზნით, კანონმდებელმა კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა უფლების რეალიზაცია კონკრეტული ვადით შემოსაზღვრა. აღსანიშნავია ისიც, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2010 წლის 7 დეკემბრის ცვლილებების განხორციელებით კანონს დაემატა არა მხოლოდ 7<sup>4</sup> მუხლი, არამედ 7<sup>3</sup> მუხლიც, რომლის საფუძველზეც, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მი-

ნაზე 2011 წლის 1 ივლისიდან გაიზარდა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური. შესაბამისად, საკუთრების აღიარების უფლების სტატიკურად და შეუზღუდავად მინიჭების შემდეგ, 2011 წლის 1 ივლისიდან საფასურის გაზრდით და 2012 წლის 1 იანვრიდან უფლების დაკარგვის მექანიზმებით კანონმდებელმა სცადა დაეჩქარებინა კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა მართლობიერ მფლობელობაში არსებული (ასევე, თვითნებურად დაკავებული) მიწის ნაკვეთების კერძო საკუთრებაში მოქცევის პროცესი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საკონსტიტუციო სასამართლომ საქმეზე „სპს“ „გ...“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ არ დააკმაყოფილა კონსტიტუციური სარჩელები და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>3</sup> მუხლის პირველი პუნქტისა და 7<sup>4</sup> მუხლების სადავო ნორმატიული შინაარსი საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებულ თანასწორობის და საკუთრების უფლებებთან მიმართებით კონსტიტუციურად სცნო. საკონსტიტუციო სასამართლომ გასაჩივრებული ნორმების სადავო ნორმატიული შინაარსის კონსტიტუციურობის შემოწმებისას, როგორც თანასწორობის უფლებასთან, ასევე, საკუთრების უფლებასთან მიმართებით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს ჰქონდათ შესაძლებლობა, 2007 წლიდან 2012 წლამდე ესარგებლათ სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებით. ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ 2010 წლის დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებების შემდგომ, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მყისიერად არ დაჰკარგვიათ საკუთრების უფლების აღიარების ნორმატიული შესაძლებლობა, საკანონმდებლო ცვლილებებმა აბსოლუტურად გონივრული დრო განსაზღვრა ამ უფლების რეალიზაციისათვის.

აქვე, საგულისხმოა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლი იდენტური შინაარსით გამოიყენება საერთო სასამართლოთა სისტემაში მყარად ჩამოყალიბებული ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 2 ივლისის №ბს-765(2კ-19) გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც საკასაციო სასამართლომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონ-

ნის 7<sup>4</sup> მუხლთან მიმართებით განმარტა, რომ „სადავო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის არსებობის პირობებშიც, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. განსახილველი სამართალურთიერთობის ფარგლებში კი ვერ დადასტურდა, რომ შპს „...მა“ უფლების რეალიზაცია კანონით განსაზღვრულ ვადაში მოახდინა.“

ამავე გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ „აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.“ (იხ. ასევე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 17 ივნისის №ბს-538(კ-19) განჩინება).

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის მოქმედების მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით მოეთხოვა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმად, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია (სისტემური რეგისტრაცია და სპორადული რეგისტრაცია) ხდება „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების

სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ კანონისა და მათ საფუძველზე გამოცემული ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, მიუთითებს „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ეს კანონი განსაზღვრავს მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესს, ადგენს ამ რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძვლებს და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ რეგისტრაციასა და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მინის ნაკვეთების სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა, კერძოდ: ა) სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მინის ნაკვეთებზე საკადასტრო სამუშაოების სისტემურად შესრულება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად; ბ) ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სპორადული რეგისტრაცია ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად; გ) მინის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების მათ ფაქტობრივ მდებარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; დ) საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; ე) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფა და მათი ურთიერთშესაბამისობის უზრუნველყოფა; ვ) მინის ნაკვეთებზე კერძო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წახალისება.

საკასაციო სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებულ ნორმატიულ საფუძვლებზე, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებდა „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა

და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. სააპელაციო პალატამ მიუთითა მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ამავე კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის სუბიექტი შეიძლება იყოს დაინტერესებული პირი, ხოლო დაინტერესებული პირის ცნების განმარტების მიზნით, პალატამ მოიხმო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებო-

ბაზე საკუთრების უფლება.

შედეგად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტი შესაძლოა ყოფილიყო, მათ შორის, იურიდიული პირიც.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ შეფასებას და მის საწინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სხვადასხვა საკანონმდებლო აქტებში განმტკიცებული ცნებები გამოიყენა ფრაგმენტულად, ისე, რომ არ გაითვალისწინა ხსენებულ ცნებათა ავტონომიური მნიშვნელობა და დატვირთვა უშუალოდ კონკრეტული საკანონმდებლო მოწესრიგების ფარგლებში. უპირველესად, საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც განსაზღვრულია დაინტერესებული პირის ცნება. მითითებული დანაწესის თანახმად, დაინტერესებულ პირს შეიძლება წარმოადგენდეს, მათ შორის, კერძო სამართლის იურიდიული პირიც (ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე), რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულთ ან დანგრეულთ) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლს (ტერმინთა განმარტება) 2010 წლის 7 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებები არ შეხება. ამასთან, ამ პერიოდიდან სადავო პერიოდში არსებული რედაქციის ამოქმედებამდე განხორციელებულია მხოლოდ ერთი ცვლილება – «ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ 20.09.2013წ. №1248-ლს საქართველოს კანონის საფუძველზე, თუმცა აღნიშნული ცვლილებები მე-2 მუხლთან მიმართებით მხოლოდ „საკუთრების უფლების აღიარე-

ბის“ ცნებას (მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი) შეეხო. უფრო მეტიც, „დაინტერესებული პირის“ ცნებას არ შეხებია არც 11.12.2019წ. №5501-Is საქართველოს კანონის საფუძველზე განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები. შესაბამისად, მიმოხილული გარემოებები საკასაციო სასამართლოს აძლევს შესაძლებლობას დაასკვნას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი როგორც სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციით, ასევე, დღეის მდგომარეობით, მოქმედებს იმ სახით, რა სახითაც იგი კანონში 2010 წლის 7 დეკემბრის ცვლილებებამდე არსებობდა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2010 წლის 7 დეკემბრის ცვლილებებით მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების აღიარების უფლების 2012 წლის 1 იანვრიდან დაკარგულად გამოცხადებამ, როგორც სპეციალურმა და კონკრეტულმა საკანონმდებლო მოწესრიგებამ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე დაინტერესებული პირის ცნებიდან პრაქტიკულად ამორიცხა კერძო სამართლის იურიდიული პირები. თუმცა საგულისხმოა, რომ „დაინტერესებული პირის“ ცნებაში კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა ან სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნთა შენარჩუნებას გააჩნია კანონისმიერი ახსნა, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლმა, მართალია, დაკარგულად გამოაცხადა კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა უფლება საკუთრების აღიარებაზე, თუმცა ამავე ნორმამ დაუშვა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირთა წრის განსაზღვრის პროცესში არ გაუთვალისწინებია უშუალოდ იმ საკანონმდებლო აქტით განსაზღვრული ცნებები, რომლის საფუძველზეც სასამართლომ დასაშვებად მიიჩნია იურიდიულ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება 2012 წლის 1 იანვრის შემდგომ. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვით, მართლზომიერი მფლობელი არის ფიზიკური პირი, რომელსაც მესაკუთრედ რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე წარმოეშვა და რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის ფაქტობრივად ფლობს ნივთს. ამავე მუხლის ამავე პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფაქტობრივად ფლობს მიწის ნაკვეთს, როგორც საკუთარს, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთან ან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე.

ამდენად, მიმოხილულ საკანონმდებლო საფუძველებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (კონკრეტულად 7<sup>4</sup> მუხლს) და „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის დანაწესებს აქვთ არა კოლიზიური, არამედ ურთიერთშემავსებელი ხასიათი. როგორც საკანონმდებლო მოწესრიგება, ასევე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს და საკონსტიტუციო სასამართლოს სამოსამართლო პრაქტიკა ადასტურებს, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირებმა დაკარგეს როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება ეწინააღმდეგება არსებულ საკანონმდებლო მოწესრიგებას და მის განმარტებას საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვან სასამართლო პრაქტიკაში. სააპელაციო პალატის სისტემური ანალიზის მცდელობა გადაიზარდა ფრაგმენტულ სამართლებრივ შეფასებებში, რამაც შედეგად განაპირობა კერძო სამართლის იურიდიულ პირებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობის უსაფუძვლოდ აღდგენა, რაც, თავის მხრივ, წინააღმდეგობაში მოდის არსებული ნორმატიული მოწესრიგების მიმართ კანონმდებლის რეალურ მიზანთან. ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს კასატორთა მოსაზრებებს და მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის პროცესში არ დარღვეულა კანონ-

მდებლობის მოთხოვნები. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მართებულად დაადგინა, რომ რამდენადაც მოსარჩელე კოოპერატივ „დ...ს“ მის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე 2012 წლის 1 იანვრამდე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობის რეალიზება არ მოუხდენია, ხოლო მას მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით სარეგისტრაციოდ სხვა რაიმე უფლებადამდგენი დოკუმენტი არ წარუდგენია, არსებობდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე კოოპერატივ „დ...ს“ საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც კოოპერატივი „დ...ს“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სა მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი საფუძვლების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს – კოოპერატივ „დ...ს“ მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოპასუხის მიერ სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 450 (150+300) ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნა-

წილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 411-ე მუხლით და

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 2 მარტის განჩინება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. კოოპერატივი „დ...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. მოსარჩელეს – კოოპერატივ „დ...ს“ მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს მოპასუხის მიერ სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 450 (ოთხას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია**

### **გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს ს ა ხ ე ლ ი თ**

№ბს-206(კ-22)

28 დეკემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2017 წლის 26 აპრილს ც. ბ-ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ.

სარჩელის დაზუსტების შემდეგ, ც. ბ-ემ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №..., 2007 წლის 4 სექტემბრის №..., 2008 წლის 23 იანვრის №..., 2008 წლის 9 ივლისის №... და 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, 1999 წლის 17 დეკემბერს, №708 მიღება-ჩაბარების აქტით გადაეცა 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს სოფელ ...ში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში მის სახელზე აღირიცხა 2006 წლის 7 აგვისტოს. 2016 წლის 15 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. აღნიშნული განცხადების პასუხად, მარეგისტრირებელმა ორგანომ განუმარტა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ფიქსირდებოდა ზედდება. მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან იგი არ ეთანხმებოდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობას, სადავო საკითხი განსახილველად გადაეცა მედიატორს, თუმცა მედიატორთან დანიშნულ შეხვედრაზე არ გამოცხადდა ზედდებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე – ქ. მ-ი. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით, შესაბამისი ცვლილებების რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, მოსარჩელეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, ხოლო ამავე ორგანოს 2017 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილებით კანონიერად იქნა მიჩნეული მარეგისტრირებელი ორგანოს 2017 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება.

მოსარჩელის განმარტებით, რამდენადაც მიღება-ჩაბარების აქტი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია, მისი არსებობა თავისთავად ადასტურებს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას ჯერ კიდევ 1999 წელს. შესაბამისი უფლების მის სახელზე არსებობას არ გამოიციხავს ის გარემოება, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დროულად არ მოითხოვა. კასატორის მოსაზრებით, ვინაიდან 1999 წლის მიღება-ჩაბარების აქტით მასზე უკვე გადაცემული იყო მიწის ნაკვეთი, შეუძლებელი იქნებოდა შემდგომში იმავე მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემა სხვა პირზე. აღნიშნულის მიუხედავად, 2001 წელს რ.კ-ას სახელზე უკანონოდ იქნა გა-

ცემული მიღება-ჩაბარების აქტი. შესაბამისად, უკანონოა აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე, უძრავ ნივთზე მის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. სახელმწიფომ ხელყო ც. ბ-ის საკუთრების უფლება, ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთზე მიღება-ჩაბარების აქტის გაცემით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 3 იანვრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო ქ. მ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 მარტის საოქმო განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ ე. ლ-ი და დ. მ-ი. ამავე სასამართლოს 2018 წლის 16 აპრილის და 2018 წლის 15 ივნისის განჩინებებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ რ. კ-ა და გ. შ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ც. ბ-ის სარჩელი. აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ც. ბ-ის სააპელაციო სარჩელი; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ც. ბ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილება რ. კ-ას სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 4 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება გ. შ-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 23 იანვრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 9 ივლისის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რე-

ესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 მარტის №... გადან-  
ყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უა-  
რის თქმის შესახებ; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს  
დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოე-  
ბების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძ-  
ველზე, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა პირველი ინსტანციის მი-  
ერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სამართლებრივი შე-  
ფასების თვალსაზრისით აღნიშნა შემდეგი:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხ-  
ლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მი-  
სი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრი-  
რებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ  
სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოე-  
ბაზე. ამავდროულად კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სა-  
რეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორ-  
განო იღებს გადანყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შე-  
სახებ, თუ სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცე-  
მების იდენტურია.

სააპელაციო პალატამ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასა-  
მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 15 ოქ-  
ტომბრის განჩინებაში (საქმე №ბს-798(2კ-19)) ჩამოყალიბებული  
განმარტება, იმასთან დაკავშირებით, რომ მარეგისტრირებელმა  
ორგანომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უნდა გამოიკ-  
ვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა,  
შეადაროს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარ-  
ქივო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონა-  
ცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, და-  
ადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკ-  
ვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რა-  
თა სარწმუნოდ დაადგინოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის  
მქონე ფაქტები და არ დაუშვას ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთი-  
ერთსაინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარე-  
მოებაზე, რომ გარდაბნის რაიონის სოფელი ...ის მიწის რეფორმის  
კომისიის წევრების მიერ 1999 წლის 11 დეკემბერს გაცემული №708  
მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, სოფელ ...ში მდებარე 1000  
კვ.მ დაუზუსტებელი ფართის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კო-  
დი: ...) ც. ბ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2006 წლის 7  
აგვისტოს, ხოლო რ. კ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გან-

ხორციელდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ის მიწის რეფორმის კომისიის წევრების მიერ 2001 წლის 10 აპრილს გაცემული №897 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, იმასთან დაკავშირებით, რომ მიწის ნაკვეთზე რ.კ-ას საკუთრების უფლების პირველადი აღრიცხვის დამაბრკოლებელი გარემოება არ არსებობდა, ვინაიდან დაუზუსტებელი მონაცემებით პირველადი რეგისტრაცია მოსარჩელის სახელზე განხორციელდა უფრო გვიან (2006 წელს), ვიდრე რ. კ-აზე (2001 წელს). სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 15 ოქტომბრის განჩინებაში (საქმე №ბს-798(2კ-19)) ჩამოყალიბებულ შემდეგ განმარტებაზე: „...საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მეორე პუნქტის თანახმად, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტი – მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწის საფუძვლის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ერთადერთი საფუძველი, მიღება- ჩაბარების აქტი გაცივმოდა მოქალაქის მიერ მომსახურე ორგანიზაციისათვის ფაქტობრივად განეული მომსახურების ღირებულების გადარიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ. სსენებული დადგენილებით დამტკიცებული მიღება-ჩაბარების აქტის ფორმის აუცილებელ რეკვიზიტს შეადგენს მონაცემები მოსაზლვრე მიწის ნაკვეთების შესახებ...“. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილება რ. კ-ას სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, შეესაბამება იმ დროს მოქმედი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის ბრძანებულებას. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ასევე უსაფუძვლოა გ. შ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 4 სექტემბრის №..., 2008 წლის 23 იანვრის №... გადაწყვეტილებებისა და ქ.მ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 9 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში. სააპელაციო პალატამ მოიხმო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ად-

მინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 2 ნოემბრის №ბს-231-227(კ-15) განჩინებაში ჩამოყალიბებული განმარტება, იმასთან დაკავშირებით, რომ კანონმდებლობა არ გამოორიცხავს კეთილსინდისიერი შემძენის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პარამეტრების კორექციის შესაძლებლობას. ნაკვეთის კოორდინატების დაზუსტება არ ლახავს კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევის შემთხვევაში, თავიდან იქნებოდა აცილებული ერთი უძრავი ნივთის მიმართ ორი ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერის არსებობა. ამდენად, სადავო საკითხთან მიმართებაში, არსებობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების აუცილებლობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ.

კასატორის მოსაზრებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2020 წლის 27 გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და მიღებულია საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასების შედეგად. სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“, „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ დავასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი გარემოებაა, რომ მესამე პირს, მის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, 2001 წელს, დაუზუსტებელი მონაცემებით დაურეგისტრირდა 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი №.... მოსარჩელის სახელზე ასევე გაცემულია მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის საფუძველზეც, 2006 წელს, 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (№...) დაუზუსტებელი მონაცემებით დარეგისტრირდა მისი საკუთრების უფლება. ამდენად, ორივე მხარეს გააჩნია ერთი და იმავე სამართლებრივი მნიშვნელობის სარეგისტრაციო დოკუმენტი – მიღება-ჩაბარების აქტი. ამავდროულად, მესამე პირის რეგისტრაცია განხორციელებულია 2001 წელს, ხოლო მოსარჩელემ, მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული უფლების რეალიზების მოთხოვნით საჯარო რეესტრს მიმართა მხოლოდ 2006 წელს.

მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადაფარვასთან დაკავშირებით, კასატორი მიუთითებს, რომ №ბს-367-363(კ-12) საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ახალი

რეგისტრაციის განხორციელებამდე, უნდა გამოიკვლიოს ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა. ამასთანავე, მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისია მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის. კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, რ. კ-ას სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს არ არსებობდა შესაბამის ტერიტორიაზე არსებულ მინის ნაკვეთზე სხვა პირის სახელზე განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი. ამასთანავე, მაშინ და დღეს მოქმედი სარეგისტრაციო კანონმდებლობის შესაბამისად, მიღება-ჩაბარების აქტი მიიჩნევა მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საკმარის საფუძვლად. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის გაუქმების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მხარის მიერ განხორციელებული შედადება წარმოდგენილი არ არის. როგორც №ბს-367-363(კ-12) საქმეზე საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმპციიდან გამომდინარე, ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. რეგისტრაციის საფუძვლების ძალაში ყოფნის შემთხვევაში, ასევე იმ შემთხვევაში, როდესაც სახეზე არ არის უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტი, საკასაციო სასამართლომ დაუშვებლად მიიჩნია ობიექტის სხვა მესაკუთრეზე რეგისტრაციის შესაძლებლობა. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით, საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრეა რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. კასატორის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებული არც ერთი მტკიცებულებიდან არ გამომდინარეობს 2006 წელს მოსარჩელის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთისა და 2001 წელს მესამე პირის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის იდენტურობა, გაუმართლებელია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, მესამე პირთა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უსწორობასთან დაკავშირებით.

კასატორის განმარტებით, საკადასტრო აზომვით ნახაზზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მესაკუთრეს და მისი მითითების შესაბამისად ხორციელდება სარეგისტრაციო ობიექტის აზომვა. ამდენად, წარდგენილი განცხადების საფუძველზე გამოვლენილი ზედდება უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებთან მიმართებაში, ჯერ კიდევ არ ადასტურებს დაინტერესებული პირის სამართლებრივ ინტერესს მინის ნაკვეთთან დაკავშირებით. შესაბამისი იურიდიული

ინტერესის დადასტურებაზე სწორედ მოსარჩელეა სამართლებრივი ტვირთის მატარებელი სუბიექტი. მოსარჩელის პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას მარეგისტრირებელი ორგანოს როლთან მიმართებაში, კასატორი აღნიშნავს, რომ შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, დაზუსტებული საკადასტრო აზომებითი ნახაზის წარდგენის შემთხვევაშიც კი არ წარმოიშობოდა მოსარჩელისათვის სასარგებლო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. მესამე პირის რეგისტრირებული მონაცემების არსებობა, უფლების დამდგენი დოკუმენტების ძალაში ყოფნის პირობებში, მოსარჩელესთან მიმართებაში წარმოშობდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას (მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება გამოორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას). ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით დამდგარი შედეგი არ ადასტურებს უკეთესი სამართლებრივი შედეგის მიღწევის შესაძლებლობას.

კასატორის განმარტებით, შეუძლებელია მარეგისტრირებელ ორგანოს დაეკისროს პასუხისმგებლობა იმ შეხედულებიდან გამომდინარე, რისი ცოდნაც ობიექტური გარემოებების მიხედვით, რეგისტრაციის მიღების ეტაპზე შეუძლებელია. მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს პასუხისმგებლობა ვერ დაეკისრება იმის გამო, რაც მოსარჩელის პასუხისმგებლობის ფარგლებში შედის. შესაბამისი პირის სახელზე გაცემული მიღებაჩაბარების აქტის მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენა და სარეგისტრაციო მოთხოვნით ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვა, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, მოქალაქის პრეროგატივაა. მოცემულ შემთხვევაში, მარეგისტრირებელ ორგანოს შესაბამისი მოთხოვნა მხოლოდ 2006 წელს წარედგინა, ანუ მას შემდეგ, რაც მესამე პირის საკუთრების უფლება 2001 წელს უკვე რეგისტრირებული იყო. ამდენად, ვიდრე არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი სამართლებრივი ნორმა – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი, შეუძლებელია, რეგისტრაციის საფუძვლის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათის დადგენის გარეშე, სასამართლომ ბათილად ცნოს როგორც პირველადი, ისე მისი თანმდევი რეგისტრაციები. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს რევიზიის საგანი არ გამხდარა მესამე პირთა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და დღეის მდგომარეობით, ისინი ძალაშია.

კასატორი მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასა-

მართლოს არ მიუთითებია ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც კავშირში იქნებოდა მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობასთან. უფრო მეტიც, მოსარჩელის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების შესახებ ინფორმაციას, რომელიც არ ემთხვევა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე უფლების ობიექტების მონაცემებს. გაურკვეველი რჩება სასამართლოს მოტივაცია მესამე პირთა აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობასთან მიმართებაში, ვინაიდან კანონმდებლის ცალსახა მიდგომიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოტივაცია ამგვარი აქტების გაუქმებასთან დაკავშირებით, ყოველმხრივ დასაბუთებული უნდა იყოს. ამასთანავე, იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც დადგენილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი, გამოკვლეულ უნდა იქნეს მხარის კანონიერი ნდობა ამგვარი აქტის მიმართ. სასამართლომ სადავო საკითხის შეფასებისას არ გაითვალისწინა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-729-721(კ-16)) სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში, საკასაციო სასამართლომ დაუშვებლად მიიჩნია რეგისტრაციის გაბათილება. საგულისხმოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული რაიმე ისეთ გარემოებაზე, რომლის გამოკვლევაც სასამართლო წარმოებისას შეუძლებელია და ამგვარი გარემოების დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილებას წარმოადგენს.

კასატორი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული პროცესის ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლომ საქმის განხილვისას უნდა მოიპოვოს მტკიცებულებები, სარწმუნოდ დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, მისცეს მათ სამართლებრივი შეფასება და გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა გამოეყენებინა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რამდენადაც აღნიშნული ნორმით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ ვითარებაში, როდესაც

საც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო საკითხის განხილვისას გამოვლენილი საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები საშუალებას აძლევდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს, უარი ეთქვა მოსარჩელის მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ არსებობდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი, არასწორი შეფასებები მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს/ფაქტობრივ გარემოებებს, რასაც საქმეზე არასწორი და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების გამოტანა მოჰყვა. ამდენად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2020 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ც.ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 25 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სოფელი ...ის მოსახლეობის საერთო კრების 1992 წლის 24 მაი-

სის გადაწყვეტილების, ...ში საკრებულოს გამგეობის 1992 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებისა (ოქმი №4) და გარდაბნის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 31 ივლისის №118 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ც. ბ-ის სახელზე 1999 წლის 11 დეკემბერს გაცემულია №708 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში ც. ბ-ეს გამოეყო 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი №905. მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეობისა და ფართის ამსახველი მონაცემები (ნაკვეთის სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში – 22; სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში – 47. ნაკვეთის მოსაზღვრეობის შესახებ ინფორმაცია: ჩრდილოეთი – გზა; სამხრეთი – გზა; აღმოსავლეთი – მ. ქ-ი; დასავლეთი – ჰ. დ-ი).

ც. ბ-ის მიერ 2006 წლის 7 აგვისტოს წარდგენილი განცხადების საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 1000 კვ.მ დაუზუსტებელი ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების №... მიწის ნაკვეთზე აღირიცხა ც. ბ-ის საკუთრების უფლება. უფლების აღრიცხვის საფუძველი გახდა 1999 წლის 17 დეკემბერს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი.

სოფელი ...ის საკრებულოს 1992 წლის 28 მაისის დადგენილების (ოქმი №4) საფუძველზე, რ. კ-ას სახელზე 2001 წლის 10 აპრილს გაცემულია №897 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში რ. კ-ას გამოეყო 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი №354, ერთ ნაკვეთად. მიღება-ჩაბარების აქტს ერთვის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეობისა და ფართის ამსახველი მონაცემები (ნაკვეთის სიგრძე ორივე გვერდზე მეტრებში – 23; სიგანე ორივე გვერდზე მეტრებში – 44. ნაკვეთის მოსაზღვრეობის შესახებ ინფორმაცია: ჩრდილოეთი – საძოვარი; სამხრეთი – გზა; აღმოსავლეთი – ნაკვეთი №353; დასავლეთი – ნაკვეთი №355).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, 2001 წლის 10 აპრილის №897 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,10 ჰა დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...) აღირიცხა რ. კ-ას საკუთრების უფლება და გაცემულ იქნა სარეგისტრაციო მოწმობა.

რ. კ-ასა და გ. შ-ს შორის 2007 წლის 27 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 0,10 ჰა დაუზუსტებული ფართის მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2007 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილებით აღირიცხა გ. შ-ის საკუთ-

რების უფლება.

2008 წლის 22 იანვარს გ. შ-მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და საჯარო რეესტრში მის სახელზე არსებულ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 23 იანვრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ. შ-ის განცხადება და ...ში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებში განხორციელდა ცვლილების რეგისტრაცია. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული ამონაწერის მიხედვით, 2007 წლის 27 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ. შ-ზე დაზუსტებული მონაცემებით აღრიცხულია 1001 კვ.მ ფართის №... მიწის ნაკვეთი (მდებარეობა: თბილისი, ..., სოფელი ...).

გ. შ-სა და ქ. მ-ს შორის 2008 წლის 23 ივნისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 9 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, ...ში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ქ. მ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული ამონაწერის მიხედვით, ქ. მ-ის სახელზე დაზუსტებული მონაცემებით აღრიცხულია 1001 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მდებარეობა: თბილისი, ..., სოფელი ..., ს/კ ...).

საქმეში არსებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით, სააღსრულებო წარმოების მასალებით და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით დადგენილია, რომ ქ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ, თბილისში, ...ში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, 2008 წლის 25 იანვრიდან რეგისტრირებულია ე. ლ-ის იპოთეკის უფლება, ხოლო 2012 წლის 23 თებერვლიდან – დ. მ-ის იპოთეკის უფლება.

2016 წლის 15 ნოემბერს ც. ბ-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, თბილისში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. განმცხადებელმა წარადგინა საკადასტრო აზომებითი ნახაზი (შესაბამისი ელექტრონული ვერსიით), ასევე თანხმობა მედიატორის/ნოტარიუსის დანიშვნის თაობაზე.

საქმეში არსებული მედიატორი ნოტარიუსის 2017 წლის პირველი თებერვლის წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ც. ბ-ესა და ქ. მ-ს შორის დანიშნულ მედიაციის პროცესზე გამოცხადდა მხოლოდ ც. ბ-ე. შესაბამისად, მედია-

ციის პროცესი ვერ შედგა.

სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 21 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით ც. ბ-ეს ეცნობა, რომ მის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა №... საკადასტრო კოდის მეორე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. ამდენად, დამატებით წარსადგენი იყო მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ც. ბ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 მარტის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ც. ბ-ის 2017 წლის 24 თებერვლის №84370/17 ადმინისტრაციული საჩივარი, უცვლელად დარჩა სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2017 წლის 21 თებერვლის №... გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის №... გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის ინტერესი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №..., 2007 წლის 4 სექტემბრის №..., 2008 წლის 23 იანვრის №..., 2008 წლის 9 ივლისის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობასთან მიმართებაში, უკავშირდება უძრავ ნივთზე დაზუსტებული რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, 2016 წლის 15 ნოემბერს საჯარო რეესტრში განცხადების წარდგენისას გამოვლენილ გარემოებას – სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდებას ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებებით რეგისტრირებული №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან. მოსარჩელე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 1999 წელს გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. ამასთანავე, 2006

წელს, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით აღირიცხა მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში, თუმცა დაზუსტებული რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი, მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ნახაზის მონაცემები წინააღმდეგობაშია ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრირებულ მონაცემებთან – ფიქსირდება გადაფარვა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ დავებში რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლების დაპირისპირების მიზეზი შეიძლება გახდეს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაცია, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით. „...რაც შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში...სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამოწმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია..“ (სუს 24.09.2015წ. №ბს-193-189(2კ-15) განჩინება).

საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტა საჭიროებს იმ დოკუმენტაციის შეფასებას, რომლებიც არსებობდა შესაბამის ტერიტორიაზე სადავო უძრავ ნივთზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ როგორც მოსარჩელის, ისე მესამე პირის – რ.კ-ას შემთხვევაში, გაცემულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის წარმომშობი დოკუმენტი. კერძოდ, სოფელი ...ის საკრებულოს 1992 წლის 28 მაისის დადგენილების (ოქმი №4) საფუძველზე, რ.კ-ას სახელზე 2001 წლის 10 აპრილს გაცემულ იქნა №897 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში რ.კ-ას გამოეყო 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი №354, ერთ ნაკვეთად. აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 0,10 ჰა დაუზუსტებელი ფართობის მიწის ნაკვეთზე (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო №...) აღირიცხა რ.კ-ას საკუთრების უფლება და გაცემულ იქნა სარეგისტრაციო მონშობა. რაც შეეხება მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის საფუძველს – დადგენილია, რომ ც.ბ-ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს ასევე წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ 1999 წლის 11 დეკემბერს გაცემული №708 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც მას გარდაბნის რაი-

ონის სოფელ ...ში გამოეყო 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული დოკუმენტი საფუძვლად დაედო 2006 წლის 7 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, მის სახელზე საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების დაუზუსტებელი მონაცემებით აღრიცხვას.

ამდენად, უდავოა, რომ მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, დაუზუსტებელი სახით, საფუძვლად დაედო კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტი. მესამე პირის სახელზე გაცემული მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი ასევე წარმოადგენს მისთვის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა იგი არ იძლევა მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების საშუალებას. ამასთან, საქმეში არსებული სხვა მასალები არ იძლევა იმ გარემოების დადასტურების შესაძლებლობას, რომ სწორედ მესამე პირისათვის მიღება-ჩაბარების აქტით საკუთრების უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საქმეში არსებული დოკუმენტაციით ვერ დგინდება მესამე პირის ინტერესში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები. იდენტიფიცირებული არ არის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააღრიცხვო მონაცემებს, მასში ასახული დაზუსტებული თუ დაუზუსტებელი მონაცემების მიუხედავად, იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, უნდა უზრუნველყოს როგორც დაზუსტებული, ისე დაუზუსტებელი რეგისტრაციის მქონე პირების ინტერესთა დაცვა, შესაბამისი გადაწყვეტილებების მიღება გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ამავე ნორმის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს ასეთი საკუთრების უფლების არარსებობას. ამდენად, სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ იგი დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით აღირიცხა საჯარო რეესტრში 2006 წელს. მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვის

დროს მოქმედი რედაქციის „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მეორე პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. ამასთანავე, „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 მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-5 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის საკმარის დოკუმენტს, თუმცა რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარებოდა შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. ამდენად, სასოფლო-სამეურნეო მიწების განაწილებისას გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მესაკუთრისა და მიწის მიახლოებით მდებარეობაზე ინფორმაციას მოიცავდა. იმ პერიოდისათვის, არ იყო გათვალისწინებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენა ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ აშშ-ს განვითარების სააგენტოს (USAID) პროექტის ფარგლებში ჩატარებული საკადასტრო სამუშაოების საფუძველზე, სისტემური რეგისტრაციის მიზნით, არაერთხელ განხორციელდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პირველადი რეგისტრაციის (საკადასტრო სამუშაოები, რეგისტრაცია, საკუთრების დამადასტურებელი სერტიფიკატების გაცემა) უზრუნველყოფა და შესაბამისი შედეგების ასახვა გრაფიკულ მონაცემებში (გეგმები, რუკები), საკვლევი ობიექტური სინამდვილის გადმოცემა რუკის მეშვეობით. საქართველოში 1998 წლიდან მოქმედებს „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ კანონი, რომლის მიზანია სახელ-

მნიფოს, ფიზიკური და იურიდიული პირების მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება გეოდეზიურ მონაცემებსა და კარტოგრაფიულ პროდუქციაზე. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობა მოიცავს სახელმწიფო ტოპოგრაფიული რუკებისა და გეგმების გრაფიკული (მყარ საფუძველზე), ციფრული და სხვა ფორმით შექმნას, განახლებას და გამოცემას, ხოლო მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის სფეროში თავის საქმიანობას ახორციელებს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეშვეობით. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ც.ბ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი ადასტურებს შესაბამისი ფართობის მიწის ნაკვეთის ნამდვილად გამოყოფას მოსარჩელისათვის.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრს უნდა გამოეკვლია დოკუმენტაცია, რომლითაც შეიძლებოდა დადასტურებულიყო სადავო უძრავ ნივთზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომრის, საზღვრების, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის, საზღვრების დადგენისათვის აუცილებელი სიტუაციური და გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებლების შემცველი „ყვითელი ფენის“ არსებობა. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დოკუმენტაციის სათანადოდ გამოკვლევის შედეგად, მოსარჩელის ინტერესში შემავალი უძრავი ნივთის მდებარეობის კავშირის დადასტურება მესამე პირის სახელზე დარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მდებარეობასთან, წარმოშობდა მესამე პირის სახელზე განხორციელებული პირველადი რეგისტრაციის კანონიერების შეფასების აუცილებლობას. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, სრულფასოვნად გამოეყენებინა მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიეღო დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმიანობის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავდროულად, მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რო-

მელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ეჭვქვეშ არ დგას მესამე პირების საკუთრების უფლებრივი საკითხი, შესაბამისად, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, მინის ნაკვეთის კოორდინატთა კორექტირებით, დაცული უნდა იქნას ყველა მესაკუთრის, და მათ შორის, ც.ბ-ის ინტერესი. მინა საკუთრებაში შეიძლება იყოს, როგორც დაუზუსტებელი, ისე დაუზუსტებელი მონაცემებით და სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია. განსახილველ შემთხვევაში დასტურდება, რომ ც.ბ-ის საკუთრების უფლება სოფელ ...ში მდებარე მინის ნაკვეთზე 2006 წლიდან საჯარო რეესტრშია აღრიცხული, ამასთანავე, რეგისტრაცია სადავოდ არ გამხდარა და ძალაშია. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის სხვაგვარი გადაწყვეტა შელახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, შექმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების მატარებელი თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. ც. ბ-ის სახელზე იარსებებს რეგისტრირებული უფლება ქონებაზე, ხოლო თავად ქონება ანუ უფლების ობიექტი სახელზე არ იქნება, რაც მესაკუთრის უფლებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება არ უნდა იწვევდეს ფორმალური პროცედურების შესრულების შედეგად მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების გაუქმებას, თუმცა დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობა არ გამორიცხავს ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესაძლებლობას. (სუს 22.11.2018წ. №ბს-718-710(კ-15) განჩინება)

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფა-

სების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას უნდა წარმოადგენდეს. „...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..“ (სუს 13.12.2018წ. №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება). საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო აქტებთან მიმართებაში, შეუძლებელია ფაქტობრივი გარემოებების სასამართლო წარმოების ფარგლებში დადგენა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორ მსჯელობას შეიცავს, დავის გადაწყვეტის მიზნით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 12 აპრილის №..., 2007 წლის 4 სექტემბრის №..., 2008 წლის 23 იანვრის №... და 2008 წლის 9 ივლისის №... გადაწყვეტილებების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის შესახებ, ვინაიდან სახეზეა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის აუცილებლობა;

ამდენად, 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 გადაწყვეტილების 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 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 27 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება**

### **გადანყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ბს-655(კ-20)

28 მარტი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

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

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

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2019 წლის 15 აპრილს შპს „დ...მ“ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარ-

ტის №283 განკარგულების ბათილად ცნობა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, შპს „დ...ის“ მიერ წარდგენილი განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

მოსარჩელის მითითებით, შპს „დ...ს“ საკუთრებაში გააჩნია არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 3779 კვ.მ, ს/კ ... 2018 წლის 4 ივლისს შპს „დ...მ“ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება ფართობის შეუცვლელად.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 2 აგვისტოს №201821429 და 2018 წლის 24 აგვისტოს №67-01182363182 წერილებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა და გაიცა შესაბამისი თანხმობა შპს „დ...ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილებაზე ფართობის შეუცვლელად. შპს „დ...მ“ ნებართვები წარადგინა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი ცვლილების განხორციელების მიზნით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტომ 2018 წლის 10 სექტემბერს, №... წერილით საქმის მასალები გადაუგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულებით უარი ეთქვა მოსარჩელეს ... „დ...ის“ მიმდებარედ, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საერთო ფართობი: 3779 კვ.მ, ს/კ ... , კონფიგურაციის ცვლილებაზე საერთო ფართობის შეუცვლელად.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ არ ჩაატარა შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება, რითაც დაარღვია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „დ...ის“ ტერიტორიაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს მონაცემილი აქვს საქალაქო პარკინგი, რომელიც განხორციელდა მესაკუთრესთან შეთანხმებისა და ნებართვის გარეშე. ფართობის უცვლელად კორექტირების განხორციე-

ლების შემთხვევაში დარეგულირდება, როგორც ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მიმდებარე ქუჩაზე გადაადგილება, ასევე შპს-ს მიეცემა შესაძლებლობა სრულყოფილად განხორციელოს მფლობელობა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ ნებართვის საფუძველზე განხორციელებული პირველი კლასის შენობა-ნაგებობები წითელი ხაზების დაზუსტების შედეგად მუნიციპალურ საკუთრებაში აღმოჩნდა და ფართობის ცვლილების განუხორციელებლობამ შესაძლებელია ფინანსური ზიანი მიაყენოს შპს-ს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „დ...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულება. მოპასუხეს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა შპს „დ...ის“ მიერ წარდგენილი განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე, საკუთრებაში უფლებადღიარებული მიწის ნაკვეთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ... „დ...ის“ მიმდებარედ, ფართობი: 3779 კვ.მ, ს/კ ..., კონფიგურაციის ცვლილებაზე ფართობის უცვლელად.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 14 იანვარს შპს „დ...მ“ №07/1108-5 განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა დ...ის ... ის ტერიტორიაზე მდებარე 3779 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის დაკანონება. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 15 იანვრის №4 საოქმო გადაწყვეტილებით მიწის ფართს მიენიჭა მართლზომიერი სარგებლობის კატეგორია და აღიარებულ იქნა შპს „დ...ის“ საკუთრების უფლება. ქ. თბილისის საკრებულომ 2008 წლის 7 თებერვალს შპს „დ...ის“ სახელზე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა №... , რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი, ფართობით 3779 კვ.მ, გადაეცა შპს „დ...ს“. აღნიშნული უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობი 3779,00 კვ.მ, ს/კ ..., 2008 წლის 18 თებერვლიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „დ...ის“ სახელზე.

2016 წლის 8 აგვისტოს შპს „დ...ის“ წარმომადგენელმა AR1429920

განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის რაიონში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებული ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 9 აგვისტოს №2766928 გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ წარდგენილი ესკიზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საზღვრის გეგმის კორექტირება სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნდა.

2018 წლის 4 ივლისს შპს „დ...მ“ №01181851232-67 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ... ) საზღვრების კორექტირება. აღნიშნული განცხადების პასუხად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 2 აგვისტოს №201821429 და 24 აგვისტოს №67-01182363182 წერილებით შპს „დ...ს“ ეცნობა, რომ მათ მიერ წარდგენილი ესკიზის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის რაიონში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) საზღვრების კორექტირება, ფართის შეუცვლელად სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნდა. მხარეს დამატებით განემარტა, რომ ცვლილებების კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა სცილდება სამსახურის კომპეტენციას და თანდართული ესკიზის მიხედვით ცვლილების რეგისტრაციის განსახორციელებლად უნდა მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2018 წლის 4 სექტემბერს შპს „დ...ის“ წარმომადგენელმა, გ. დ-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 10 სექტემბერს №... წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას შპს „დ...ის“ წარმომადგენლის, გ.დ-ის მიერ წარდგენილ მოთხოვნასთან დაკავშირებით. სააგენტოს წერილში განმარტებულია, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლებოდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრები. ამასთან, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 7 თებერვალს გაცემული №... საკუთრების უფლების მონუმობისა და სათანადო წესით დამონებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომ-

ვითი ნახაზის საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართეს თხოვნით განეხილა აღნიშნული საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში და ეცნობებინა სარეგისტრაციო სამსახური-სათვის მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა შპს „დ...ის“ წარმომადგენლის, გ.დ-ის განცხადება უფლებათა აღიარებული, ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები არსებითად სცდებოდა საკუთრება უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულების საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2019 წლის 27 მარტს მიიღო №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა სადავო პერიოდში მოქმედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით. დასახელებული კანონის მე-5 მუხლის თანახმად კომისია განიხილავს მოთხოვნას მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და ადგენს, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და მოთხოვნა აკმაყოფილებს თუ არა ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, დასტურდება თუ არა მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ან თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რის შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების, ან უარის თქმის შესახებ.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ შპს „დ...ის“ მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტები საკმარისად ჩათვლა იმის დასადასტურებლად, რომ შპს „დ...“ მიეჩნია ქ. თბილისში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის, ფართობით: 3779 კვ.მ, მართლზომიერ მფლობელად, შესაბამისად, 2008 წლის 15 იანვრის №4 საოქმო გადაწყვეტილებით მოთხოვნა დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადანყვეტილების საფუძველზე 2008 წლის 7 თებერვალს გაიცა საკუთრების უფლების მონმოზა №... და უძრავი ქონება აღირიცხა შპს „დ...ის“ სახელზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 4 სექტემბერს შპს „დ...ის“ წარმომადგენელმა, გ.დ-მა №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 10 სექტემბერს, №... წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და განუმარტა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლებოდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრები. ამასთან, ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 7 თებერვალს გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმოზისა და სათანადო წესით დამონმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, სთხოვა განეხილა აღნიშნული საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში და ეცნობებინა მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა შპს „დ...ის“ წარმომადგენლის, გ.დ-ის განცხადება უფლებაღიარებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე იმ საფუძვლით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები არსებითად სცდებოდა საკუთრება უფლებაღიარებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები. კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არ გაითვალისწინა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 9 აგვისტოს

№2766928 გადაწყვეტილება, რომლითაც წარდგენილი ესკიზის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) საზღვრის გეგმის კორექტირება სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიიჩნია. ასევე უგულებელყოფილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 2 აგვისტოს №201821429 და 2018 წლის 24 აგვისტოს №67-01182363182 წერილები, რომლითაც შპს „დ...ს“ ეცნობა, რომ მათ მიერ წარდგენილი ესკიზის მიხედვით, საზღვრების კორექტირება, ფართობის შეუცვლელად, სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე მიიღო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომ დამატებით არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, არ ყოფილა ადგილზე გასული და თავად არ შეუმოწმებია მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა და ის გარემოება, ნამდვილად სცდებოდა თუ არა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები უფლებაღიარებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს, რამეთუ მოსარჩელე მხარის განმარტებით ირკვევა, რომ ის შენობა-ნაგებობები, რომლებიც კონფიგურაციის შემთხვევაში მოექცეოდა მოსარჩელის საკუთრებაში, ისედაც შპს „დ...ს“ საკუთრებას წარმოადგენდა. ამასთან, ფართობის შეუცვლელად კორექტირების განხორციელების შემთხვევაში მონესრიგდებოდა, როგორც ავტოსატრანსპორტო საშუალებების რეგულირება მიმდებარე ქუჩაზე, ასევე საზოგადოებას მიეცემოდა შესაძლებლობა სრულყოფილად განეხორციელებინა მფლობელობა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულება, კანონის მოთხოვნათა დარღვევით იყო მიღებული, რის გამოც გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად ცნო. სასამართლომ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23.1 მუხლის და იმავე კოდექსის 33.1 მუხლის საფუძველზე, მოპასუხეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაავალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა შპს „დ...ს“ მიერ წარდგენილი განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსე-

ბულმა თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები და მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლეოდა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორმა მიუთითა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-16 მუხლის მე-5 პუნქტზე, რომლითაც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილება მიიღება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საზღვრებისა და ფართობის მიხედვით. გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ზღვრული ოდენობები და დაინტერესებული პირის მიერ

წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურში დაცულ საკადასტრო რუკის მონაცემებთან. კასატორის განმარტებით, აღნიშნული საკითხი ანალოგიურად იყო გადანყვეტილი 2008 წელს მოქმედი საქართველო პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

კასატორის განმარტებით, კომისია გადანყვეტილების მიღებისას 2008 წელს, ასევე სადავო განკარგულების გამოცემისას, გადანყვეტილებას იღებდა მხარის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, რომლითაც შესაძლებელია იმის დადგენა მიწის ნაკვეთს თუ რა კონფიგურაციით ფლობდა განმცხადებელი. ამდენად, აღიარებას ექვემდებარება მიწის ნაკვეთი იმ საზღვრებით, რომელთა ფლობის ფაქტიც დასტურდება მხარის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით.

შპს „დ...ის“ მოთხოვნას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. წარდგენილი აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია არსებითად ცვლის მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. 2008 წელს შპს „დ...ის“ საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნა მის მიერ ფაქტობრივად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. საზღვრების არსებითი კორექტირებით კი დადგება განსხვავებული შედეგი, კერძოდ, შპს „დ...ის“ საკუთრებაში მოექცევა მიწის გარშემო არსებული იმ მიწის ნაკვეთის ნაწილები, რომელიც ფაქტობრივად შპს „დ...ის“ მფლობელობაში არ ყოფილა.

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 7 მარტის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასა-

ციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც შპს „დ...ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

განსახილველი დავის ფარგლებში, უპირველეს ყოვლისა ყურადღება უნდა გამახვილდეს შპს „დ...ის“ მოთხოვნასა და მოთხოვნის საფუძველზე. ამ გარემოებას მნიშვნელობა აქვს იმდენად, რამდენადაც ადმინისტრაციულ ორგანოთა უფლებამოსილების საკითხი დამოკიდებულია სწორედ მოთხოვნის ფორმულირებაზე. კერძოდ, უნდა გაიმიჯნოს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა, აღიარებული საკუთრების ფაქტობრივი მდგომარეობის განსაზღვრა, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობისას ტექნიკური ხარვეზით მომზადებული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის გამო უფლებაასაღიარებელი მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შეცდომით დადგენისას და მინის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების მოთხოვნა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ შპს „დ...მ“ 2008 წლის 14 იანვარს №07/1108-5 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ, 3779 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. განმცხადებელმა სარეგისტრაციოდ წარადგინა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; 2007 წლის 18 დეკემბრის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; 2007 წლის 22 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 8 ივნისის დადგენილება; თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 28 ნოემბრის წერილი; 2007 წლის 27 ნოემბრის საკადასტრო რუკა; ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან; შპს „დ...ის“ მიერ გაცემული ცნობა; შპს „დ...ის“ წესდება; საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა; 2000 წლის 17 მარტის ხელშეკრულება მინის ნაკვეთის იჯარის შესახებ; კომპაქტური დისკი და ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ გაცემული დასკვნა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის (2008 წლის 14 იანვარს მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა წარმოადგენდა 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, ხოლო იმავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით სარგებლობაში არსებული მიწა განმარტებული იყო, როგორც სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზებულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში ჰქონდა ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუძნებელიც არის სახელმწიფო.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 15 იანვრის №4 ოქმის თანახმად, კომისიამ გაითვალისწინა, რომ შპს „დ...სთან“ იჯარის ხელშეკრულების დადების ვალდებულება წარმოშობილი იყო 1995 წელს, მიწის ნაკვეთს მიანიჭა მართლზომიერი სარგებლობის კატეგორია და დააკმაყოფილა შპს „დ...ს“ განცხადება. 2008 წლის 7 თებერვალს გაიცა №... საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც შპს „დ...ს“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... „დ...ს“ მიმდებარედ 3779 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 4 ივლისს შპს „დ...მ“ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ...ის რაიონში, ... „დ...ს“ მიმდებარედ არსებული ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ საზღვრების კორექტირება, ფართობის შეუცვლელად შესაძლებლად მიიჩნია. შპს „დ...ს“ დამატებით განემარტა, რომ ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით უნდა მიემართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის.

2018 წლის 4 სექტემბერს შპს „დ...ს“ წარმომადგენელმა, გ.დ.მა განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილის-

ში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 10 სექტემბერს №... წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას. სააგენტოს წერილში განმარტებულია, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლებოდა მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული საზღვრები და ვინაიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 7 თებერვალს გაცემული №... საკუთრების უფლების მოწმობისა და სათანადო წესით დამოწმებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ეთხოვა განეხილა აღნიშნული საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში და ეცნობებინა სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა განსახილველად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაუგზავნა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 10 სექტემბრის №... მიმართვა მიიჩნია „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე წარდგენილ მოთხოვნად და 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულებით არ დააკმაყოფილა შპს „დ...ის“ განცხადება უფლებააღიარებული, ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები არსებითად სცდებოდა საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლი არეგულირებს ისეთ შემთხვევას, როდესაც მარეგისტრირებელი ორგანო სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით ადგენს რა სარეგისტრაციო ობიექტის არამართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტს, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. ასეთი შუამდგომლობით მიმართვა დასაშვებია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მინის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან თუ მინის ნაკვეთი დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავეა (შენობით ან მის გარეშე).

საქმის მასალებიდან ირკვევა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ შპს „დ...ს“ მოთხოვნა მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარებისათვის წარდგენილ განცხადებად. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის მიხედვით, 2012 წლის პირველი იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2017 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,533 გადაწყვეტილებით არ დააკაყოფილა კონსტიტუციური სარჩელები (სპს „გრინა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის (სიტყვების „2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ ...მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას“) არაკონსტიტუციურად ცნობის თაობაზე საქართველოს კონსტიტუციის მე-14 და 21-ე მუხლებთან მიმართებით. საკონსტიტუციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს ჰქონდათ გონივრული შესაძლებლობა, ესარგებლათ სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებით 2007 წლიდან 2012 წლამდე, სადავო ნორმით დადგენილი რეგულირება არ შეიძლება ჩაითვალოს ნდობის პრინციპის საწინააღმდეგოდ და არ წარმოადგენს საკუთრების შეძენის ლეგიტიმური მოლოდინის გაუმართლებელ და დაუსაბუთებელ შეზღუდვას, შესაბამისად, სახეზე არ არის წინააღმდეგობა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლთან (ძველი რედაქცია). საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, საკუთრების უფლების აღიარების სტა-

ტიკურად და შეუზღუდავად მინიჭების შემდეგ სახელმწიფომ დროში შეზღუდა აღნიშნული უფლების რეალიზაცია და შექმნა უფრო ეფექტიანი ფონი დასახული მიზნების მისაღწევად, რადგან უფლების დროში შეუზღუდავად მინიჭებამ წარმოშვა საფრთხე, რომ, თუ მინიჭებული უფლების რეალიზაცია არ მოხდებოდა დროულად, დაიკარგებოდა იმ მიზნების ეფექტიანად მიღწევის შესაძლებლობა, რასაც ემსახურება პირებისათვის მართლზომიერად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის საკუთრებად აღიარების უფლების მინიჭება. აღნიშნული ფაქტის თავიდან ასაცილებლად, კანონმდებელმა ერთი საკანონმდებლო პაკეტით, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილების შეტანის თაობაზე 2010 წლის 7 დეკემბრის №3889-III საქართველოს კანონით განერა ეტაპობრივი საკანონმდებლო ღონისძიებები. პირველ რიგში, 2011 წლის 1 ივლისიდან იურიდიული პირებისათვის გაიზარდა საკუთრების აღიარების საფასური, ხოლო 2012 წლის 1 იანვრიდან მათთან მიმართებით სრულად გაუქმდა საკუთრების აღიარების უფლება. ზემოაღნიშნულმა საკანონმდებლო ღონისძიებამ მოახდინა იურიდიული პირების სტიმულირება, დროულად განეხორციელებინათ საკუთრების უფლების აღიარება ჯერ საფასურის გაზრდამდე არსებულ პერიოდში, ხოლო შემდგომ აღიარების უფლების გაუქმებამდე არსებულ პერიოდში (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე სპს „გრიშა აშორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ 21-23). შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მართებულად უთხრა უარი შპს „დ...ს“ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ამდენად, შპს „დ...ს“ 2012 წლის პირველი იანვრიდან აღარ აქვს უფლება მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღიარება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის საფუძველზე და შპს-ს მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა, უფლების რეალიზაციის დროში შეზღუდვის გამო, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

საკასაციო პალატა აქვე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებ-

ზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ 2008 წლის 5 დეკემბრის №614 – III კანონით (გამოქვეყნდა 2008 წლის 12 დეკემბერს, სარეგისტრაციო კოდი 370.060.000.05.001.003.339 და ამოქმედდა გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს, 2008 წლის 27 დეკემბრიდან), ცვლილება შევიდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლში და დანართი 4<sup>1</sup> მუხლი, რომლითაც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოდ განისაზღვრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს „დ...“ წარმოადგენს რა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს, საკუთრების აღიარების კომისია 2008 წლის 27 დეკემბრიდან არ არის უფლებამოსილი განიხილოს და დააკმაყოფილოს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნა.

შპს „დ...ის“ მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ განცხადებაზე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილების ფარგლების განსაზღვრის მიზნით, განცხადებაში გადმოცემული მოთხოვნის არსის გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ შპს „დ...ის“ მოთხოვნას არ წარმოადგენდა 2008 წელს საკუთრების უფლების აღიარების დროს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის უზუსტობის აღმოფხვრა. სარჩელის დასაბუთებისა და მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამდგენი ფაქტობრივი გარემოებების მითითებისას შპს „დ...“ განმარტავს, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კორექტირების შემთხვევაში მონესრიგდება შპს „დ...ის“ საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ მოწყობილი საქალაქო პარკინგის საკითხი, რომელიც შპს-სთან შეუთანხმებლად მოაწყო მუნიციპალიტეტმა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ, მართალია, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი არ წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, თუმცა იგი უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ინფორმაციაა საკუთრების უფლების გადაცემისას. შესაბამისად, საგანთა რეალური მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო უსწოროდ შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/

აზომვეითი ნახაზი უნდა დაექვემდებაროს გასწორებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შეილახება საქართველოს კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო მოიხმობს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის პირველ ნაწილს და აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური, აგრეთვე გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები, თუმცა მნიშვნელოვანია ერთმანეთისაგან გაიმიჯნოს ტექნიკური და არსებითი ხარვეზები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია მის მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში გაასწოროს ტექნიკური შეცდომები (სზაკ-ის 59.1 მუხ.), როგორცაა მაგალითად: გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები, სახელში, გვარში, პირად ნომერში, მიწის ფართობში ან საკადასტრო აზომვით ნახაზში არსებული უმნიშვნელო ხარვეზები და სხვა. ტექნიკური ხარვეზის გასწორება არ გულისხმობს ისეთი შესწორების შეტანას, რაც უძრავი ნივთის უფლებრივ მდგომარეობას ცვლის. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არსებითი შესწორების შეტანა კი ახალი აქტის გამოცემას უტოლდება (ზაკ-ის 59.2 მუხლი). განსახილველ შემთხვევაში არსებითია ის საკითხი, რომ შპს „დ...ს“, 2008 წლის 7 თებერვლის საკუთრების უფლების №... მონობით საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ... „დ...ის“ მიმდებარედ 3779 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის კორექტირება, ნახაზის შედგენის დროს დაშვებული უზუსტობით კი არ არის განპირობებული, არამედ იმ გარემოებით, რომ შპს-ს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე მოეწყო რა საქალაქო პარკინგი, შპს „დ...“ მოკლებულია შესაძლებლობას სრულად ისარგებლოს საკუთრებაში არსებული ფართობით, რის გამოც ფაქტობრივად ითხოვს მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობას და არა საკადასტრო აზომვეითი ნახაზის დამტკიცების დროს დაშვებული უსწორობის გასწორებას, რაც ასევე სცილდება საკუთრების აღიარების კომისიის უფლებამოსილების ფარგლებს.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების მარეგულირებელ ნორმებს, სადავო პერიოდში მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 03/02/2020 №139 დადგენილებით) მე-8 მუხლის 1-ლი პუნქტით, მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსა-

ციის საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტით, ერთი მხრივ – სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის, და მეორე მხრივ – კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება ხორციელდება შეთანხმების საფუძველზე. საზღვრების გამიჯვნა რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის №10-16 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულების“ (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 2 აგვისტოს №201821429 და 24 აგვისტოს №67-01182363182 მიმართვების მომზადების დროს მოქმედი რედაქცია, გაუქმებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 24 მაისის №33 დადგენილებით) მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტით ურბანული მართვის განყოფილების ფუნქციას საჭიროების შემთხვევაში, ქალაქგეგმარებითი მონესრიგების მიზნით, მიწის ნაკვეთების საზღვრების კორექტირება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-42 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების“ მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით, სააგენტოს ფუნქციას წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება (ფართობის შემცირებით), თუ დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული გადაფარვის (ზედდების) ამსახველი სიტუაციური ნახაზი და გადაფარვაში მოხვედრილ უძრავ ქონებაზე არსებული ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტაციის ასლი: ბ.ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; ბ.ბ) საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა; ბ.გ) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა.

იმავე დებულების მე-2 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით, საა-

გენტო უფლებამოსილია, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების ან უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების პროცედურები გაატაროს ამ მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის გარეშე, თუ შესაბამის გადანყვეტილებას მიიღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, მისი ინიციატივით. ასევე, სააგენტო უფლებამოსილია, გაატაროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირების (ფართობის უცვლელად) ან/და მასზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით სერვიტუტის დადგენის პროცედურები, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადანყვეტილების გარეშე, სააგენტოს უფროსის ბრძანების საფუძველზე, ამ დებულების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დაინტერესებული პირის მომართვისას ან საკუთარი ინიციატივით. იმავე დებულების მე-10 მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით, ქონების მართვისა და განკარგვის განყოფილების უფლებამოსილებას განეკუთვნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების ფართობის დაზუსტებასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების ფართობის უცვლელად საკადასტრო საზღვრების კორექტირებასთან დაკავშირებით გაანცხადებების განხილვა, წინადადებების მომზადება და შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელება; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადანყვეტილების საფუძველზე მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ან უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირება ფართობის შემცირებით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ, როგორც სადავო პერიოდში, ასევე, დღეს მოქმედი ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი სამსახურები არიან უფლებამოსილნი, ზემოხსენებული პროცედურის დაცვით განიხილონ შპს „დ...ს“ განცხადება მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების შესახებ და მიიღონ შესაბამისი გადანყვეტილება, რომელსაც რეგისტრაციისათვის წარუდგენენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საკასაციო პალატა მხედველობაში ღებულობს იმ გარემოებას, რომ შპს „დ...ს“ საკუთრებაში არსებულ მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, რომელსაც მოიცავს დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება საქმის მასალებით არ დგინდება. აღსანიშნავია, რომ შპს „დ...მ“ 2018 წლის 4 ივლისის განცხადებით მოითხოვა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილება და

წარადგინა თვითმმართველობის საქალაქო სამსახურების თანხმობები. ხოლო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ შპს „დ...ს“ განცხადებასთან დაკავშირებით პოზიციის გამოხატვის მიზნით, 2018 წლის 10 სექტემბერს №... წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და არა საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „დ...ს“ საჯარო რეესტრში წარდგენილი განცხადებით არ მოუთხოვია საკუთრების უფლების ალიარება და ასევე არ მიუთითებია საკუთრების უფლების ალიარების კომისიაში 2008 წელს წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შეცდომით შედგენაზე. შპს „დ...“ თავის მოთხოვნას აფუძნებდა, იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტმა, შპს „დ...ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოაწყო საქალაქო პარკინგი. ფართობის უცვლელად კორექტირების განხორციელების შემთხვევაში კი დარეგულირდებოდა, როგორც ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მიმდებარე ქუჩაზე გადაადგილება, ასევე შპს-ს მიეცემოდა შესაძლებლობა სრულყოფილად განეხორციელებინა მფლობელობა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (იხ. სარჩელი და ადმინისტრაციული წარმოების მასალები). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „დ...ს“ განცხადება ადმინისტრაციულ ორგანოებს უნდა განეხილათ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების მარეგულირებელი ნორმების საფუძველზე, უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით და განცხადება განსახილველად საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ კანონმდებლობის საფუძველზე, საკუთრების უფლების ალიარების კომისიისათვის არ უნდა გადაეგზავნათ.

საკასაციო სასამართლო დამატებით განუმარტავს მოსარჩელეს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესა-

კუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირის არამართლზომიერ მფლობელობაში (სუსგ №ას-709-2022, 30.09.2022). ამდენად, უნდა გამოიკვეთოს სსკ-ის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, რათა მოსარჩელეს უფლება ჰქონდეს, ნივთის მისთვის გადაცემა მოითხოვოს (სუსგ №ას-48-2023, 23.02.2023წ.) და ამ გარემოებების დადგენის შემდგომ, შპს „დ...ს“ უფლება აქვს, მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სხვა პირის მიერ უკანონოდ დაკავების აღსაკვეთად, როგორც ამას შპს სარჩელში უთითებს (იხ. სარჩელი), ვინდიკაციური სარჩელით მიმართოს სასამართლოს.

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ... საკადასტრო კოდის მქონე საკუთრება უფლებალიარებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე შპს „დ...ს“ განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 6 მარტის №283 განკარგულება კანონშესაბამისია და არ არსებობს ზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები. მითითებული აქტის კანონიერების პირობებში კი, არ არსებობს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილების

შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, ბათილად ცნობის და ასკის 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი არ არსებობს. შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, შპს „დ...ის“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში კასატორი „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სსკ-ის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ განეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს „დ...ის“ მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელზე გადახდილია 100 ლარი. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს არ აუნაზღაურდება გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :**

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 იანვრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. შპს „დ...ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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