

## მინის ღაჰეჰი

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი  
**ადმინისტრაციულ საქმეებზე**

2024, № 10

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

2024, № 10

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

2024, № 10

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

2024, № 10

გადაწყვეტილებების შერჩევა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

**ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი

**მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი:

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

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

## საქიჯელი

### 1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი

|                                                                                                                          |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე<br>საკუთრების უფლების აღიარებისა და<br>რეგისტრაციის საფუძვლიანობა ..... | 4      |
| თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე<br>საკუთრების უფლების აღიარება .....                                                | 28; 43 |
| თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების<br>აღიარების კომისიის აქტის კანონიერება .....                            | 60     |
| თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე<br>საკუთრების უფლების აღიარებაზე<br>უარის თქმის კანონიერება .....         | 88     |
| სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე<br>საკუთრების უფლების აღიარება .....                                       | 118    |

### 2. სხვა კატეგორიის მიწის დავები

|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| მესამე პირებისათვის სადავო მიწის ნაკვეთის გადაცემა და<br>საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერება ..... | 131 |
| საერთო სარგებლობის გზის არსებობის დადგენასთან<br>დაკავშირებით რეგისტრაციის კანონიერება .....                | 163 |

# **1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი**

**არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე  
საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციის  
საფუძვლიანობა**

**განმინება  
საქართველოს სახელმთ**

№ბს-650(2კ-23)

15 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტების ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2022 წლის 21 სექტემბერს გ. ბ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმარ-  
თა გორის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რე-  
ესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვ-  
ნული სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მას 2000-2002 წლებში საკუთრებაში გა-  
დაეცა გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე ორი შენობა. ამ დროიდან იგი თვით-  
ნებურად დაუფლა შენობების მიმდებარედ არსებულ 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის  
ნაკვეთს, რომელიც შემოღობა, იყენებდა მცირე მოცულობის სამეწარ-  
მეო საქმიანობისათვის, გადახურა მიწაზე განთავსებული ერთ-ერთი შე-  
ნობა. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის  
მიზნით, მოსარჩელემ მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ საა-  
გენტოს, თუმცა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ეს  
მიწის ნაკვეთი ჩაითვალა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ ტერი-  
ტორიად, რაც მოსარჩელის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის  
თქმის საფუძველი გახდა. ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ასევე დაე-  
ფუძნა იმ გარემოებას, რომ ეს მიწა ექცეოდა ...ის გასხვების ზოლში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა მისთვის  
გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულე-  
ბის 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა-

ხებ თანხმობის მიცემაზე უარის თქმის თაობაზე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 ივლისის №11/41134 აქტის, მოსარჩელისათვის გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2022 წლის 3 აგვისტოს №... და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სს „...ა“.

გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, რის საფუძველზეც, დადგენილად იქნა ცნობილი მის მიერ „...ის“ ...ს საკუთრების უფლებით ფლობით ფაქტი.

გორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2021 წლის 13 დეკემბერს, გ. ბ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა უძრავ ქონებაზე – გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 360 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთსა და 1 შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ №...).

საალსრულებო ბიუროს 2002 წლის 18 ივლისის განკარგულების საფუძველზე, 2012 წლის 30 აგვისტოს, გ. ბ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა – გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 288 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთსა და 262,60 მ<sup>2</sup> შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ №...).

გ. ბ-მა 2022 წლის 24 ივნისს განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მის სახელზე რიცხული ორი შენობა-ნაგებობის მიმდებარედ არსებულ 12 497 მ<sup>2</sup> არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარების გზით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გარდა გ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდით მონიშნული შენობისა, მის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე აღნუსხული იყო კიდევ 2 შენობა-ნაგებობა: 1 მშენებარე და 1 დანგრეული.

ქალაქ გორის მუნიციპალური ორგანოების საარქივო დოკუმენტებ-

ში, 1986-2007 წლების მდგომარეობით, გორში გ. ბ-ის სახელზე მიწის გამოყოფის, მშენებლობის ნებართვის ან რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა.

სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში განხორციელებული დათვალიერების ოქმის მიხედვით, ნაკვეთი (პირობითი საკადასტრო კოდით ...) წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12 245 მ<sup>2</sup> ფართს, რაზეც განთავსებული იყო 3 არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა: 2 აშენებული (ერთი მიწისქვეშა – ...) და 1 დანგრეული. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები იყვნენ თ. ა-ი და ნ. ლ-ი. გ. ბ-ი ფაქტობრივად ფლობდა ამ ნაკვეთს და ამ ნაკვეთზე სხვა პირების მხრიდან პრეტენზია არ გამოთქმულა. ნაკვეთი უმეტესად არაფიქსირებული იყო. სარეგისტრაციო ბლოკი იყო საჯარო, რის გამოც გამოსათხოვი იყო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა, შენობა-ნაგებობების ლეგალიზების აქტი. ასევე მოხდა ადგილის ფოტოლიუსტრაცია.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 ივლისის მიმართვით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 1999 წლიდან გ. ბ-ი ამ მიწის ნაკვეთს დაუფლებული ვერ იქნებოდა, რადგან, ამავე სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე არსებული მონაცემების შესაბამისად, 1979 წლის ქალაქების ტოპოგრაფიული გეგმის მიხედვით, ამ პერიოდში, მიწის ნაკვეთზე უკვე იყო განთავსებული არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და ეს ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწას. ამავე დროს, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ...ის მიმდებარედ და განეკუთვნებოდა ...ისა და ...ის სტრუქტურული ერთეულებისათვის გამოყოფილ მიწას, გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის ჩათვლით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2022 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. ბ-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. გ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2022 წლის 10 აგვისტოს მომზადდა სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად, 2014-2017 წლების ორთოფოტოს მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთიდან ...მდე მანძილი შეადგენდა დაახლოებით 4 მეტრს და არ ხვდებოდა გასხვისების ან/და დამცავი ზონის ფარგლებში.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-

რიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული 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.

სასამართლოს შეფასებით, ის ფაქტი, რომ ...ო და ...ი ირიცხებოდა „...ის“ ბალანსზე, სადავო მიწის ნაკვეთის გარშემო და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ ტერიტორიას, რომელთა გასხვისება მოხდა სახელმწიფოს (თვითმმართველობის) მიერ აუქციონისა თუ პირდაპირი მიყიდვის წესით, მიუთითებდა, რომ სადავო ტერიტორია წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ფოტომასალითაც ირკვეოდა, რომ სადავო მიწა და მიმდებარე ტერიტორია დაკავებული იყო ქარხნული, საწარმოო თუ სამეურნეო მიზნებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებით, რაც გამოიყენებოდა საბჭოთა პერიოდში. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით და დათვალიერების ოქმითაც დგინდებოდა, რომ ამ მიწაზე განთავსებული იყო 3 შენობა-ნაგებობა, რაც გ. ბ-ის მიერ არ აშენებულა.

მთელი კომპლექსიდან გ. ბ-ი გახდა მხოლოდ ორი შენობის მესაკუთრე (სახელმწიფო ქონების შესყიდვიდან გამომდინარე) №... და №... საკადასტრო კოდებით. ამ ორ შენობას შორის მოქცეული დანარჩენი ტერიტორია კვლავ დარჩა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონმდებლობით, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული). მიწის თვითნებურად დამკავებლად მიჩნეული უნდა ყოფილიყო ის ფიზიკური პირი, რომელმაც უშუალოდ ააშენა შენობა-ნაგებობა სადავო მიწაზე (ან მისი მამკვიდრებელი). ამასთან, შენობის აშენებად ვერ ჩაითვლებოდა უკვე არსებული შენობის გაფართოება, რემონტი ან/და ზედ სხვა შენობა-ნაგებობის მიშენება, ან მისი სხვადასხვა მიზნით გამოყენება.

საქმის მასალებითა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტოს ოფიციალური ვებგვერდის (<https://maps.gov.ge/>) მონაცემების მიხედვით, 1979 წლის ქალაქების ტოპოგრაფიული გეგმის შესაბამისად, ამ პერიოდში უკვე არსებობდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები უფლებასაღიარებელ მიწაზე. ადგილზე დათვალიერების ოქმით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის მონაცემებით და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ფოტოთილუსტრაციით ცალსახად დგინდებოდა, რომ ამ მიწაზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობები, რომლებიც გ. ბ-ს არ აუშენებია. აღნიშნული გარემოება კი გამორიცხავდა უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციის საფუძვლების არსებობას.

გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 ივლისის №11/41134 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს დაევალა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2022 წლის 3 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის დაევალა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, სადავო საკითხთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-

ულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დასტურდებოდა სადავო მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის პირველი იანვრიდან 2013 წლის 01 იანვრამდე გ. ბ-ის მიერ ქონების გადასახადის გადახდა.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, მიწაზე ქონების გადასახადის დარიცხვის მიზნებისათვის გადასახადის დარიცხვის საფუძველია საგადასახადო ორგანოსთვის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწოდებული ინფორმაცია. ამდენად, საგადასახადო კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებების მხედველობაში მიღებით, ქონების გადასახადით დაბეგვრის საფუძველად სახეზე უნდა ყოფილიყო ფიზიკური პირის მიერ უძრავი ქონების – მიწის ნაკვეთის ან საკუთრებაში ქონა ან ფლობა/სარგებლობა.

მითითებული გარემოებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ქონების გადასახადის წლების განმავლობაში გადახდისა და სახელმწიფოს მხრიდან შესაბამისი ადმინისტრირების ფარგლებში აღნიშნული გადასახადის მიღების ფაქტი წინააღმდეგობას წარმოშობდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 ივლისის წერილში ასახულ მტკიცებასთან, რომლის თანახმად, გ. ბ-ი სადავო მიწის ნაკვეთს დაუფლებული ვერ იქნებოდა, რადგან, ამავე სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე არსებული მონაცემების თანახმად, 1979 წლის ქალაქების ტოპოგრაფიული გეგმის შესაბამისად, ამ პერიოდში უკვე არსებობდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და ეს ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწას.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი ვითარება. არ იქნა დადგენილი რა სამართალურთიერთობის ფარგლებში წარმოებდა გადასახადის გადამხდელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადის გადახდა და აღნიშნულ გარემოებას არ მიეცა სათანადო შეფასება. არ იქნა შესწავლილი რა სამართლებრივი საფუძველებით ხდებოდა აპელანტის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე ქონების გადასახადის სახით მოსაკრებლის გადახდა და რა სამართლებრივი საფუძველი გააჩნდა სახელმწიფოს აღნიშნული გადასახადის მიღებისა, თუკი აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აპელანტის არც საკუთრებას წარმოადგენდა და ვერც დაუფლება/სარგებლობას ექნებოდა ადგილი. ამასთან, არ იქნა დადგენილი სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობათა ამჟამინდელი მდგომარეობა; მათ მიმართ სახელმწიფოს ინტერესის არსებობა ან/და აღნიშნული შენობა-ნაგებობების განლაგების მიხედვით სადავო მიწის ნაკვეთის იმგვარი გამოიყენების შესაძლებლობა, რაც შესაძლებელს გახდიდა როგორც სა-

ხელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სახელმწიფოსათვის შენარჩუნებას, ასევე, ფიზიკური პირის საკუთრების ინტერესების რეალიზაციას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ სასამართლომ სწორად არ განმარტა მოქმედი საკანონმდებლო ნორმები, სასამართლო საკითხის შეფასებისას შემოიფარგლა ფორმალურად, ამასთან გადაწყვეტილებაში მოყვანილია კანონის ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებები. გაუგებარია, რა სამართლებრივი შეფასება შეიძლება გაეკეთებინა ადმინისტრაციულ ორგანოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მოთხოვნილ უფლებასთან მიმართებაში, მაშინ როცა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ მიღებული რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №... (03.08.2022) გადაწყვეტილებაში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 20 ივლისის №... ადგილზე დათვალიერების ოქმში, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (24.08.2022) გადაწყვეტილებაში მითითებული მსჯელობის, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, უტყუარად დგინდება, რომ სააგენტოს ხსენებული სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სრულ შესაბამისობაშია კანონმდებლობასთან და არ არსებობს გ. ბ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, რაც გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლომაც.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის სადავო გადაწყვეტილებაში სრულიად უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად გამახვილდა ყურადღება საქმეში წარმოდგენილ გორის რეგიონული ცენტრის შედარების აქტზე. საყურადღებოა, რომ აღნიშნულ შედარების აქტში არ არის მითითებული მისამართი ან რაიმე ისეთი ინფორმაცია, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ გ. ბ-ი სწორედ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით იხდიდა გადასახადს. გასათვალისწინებელია, რომ აღნიშნულ შედარების აქტში მითითებული ინფორმაცია შესაძლო გადასახადის გადახდასთან დაკავშირებით მოიცავს პერიოდს 2008 წლის 1 იანვრიდან 2013 წლის იანვრამდე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს 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, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

შესაბამისად, გაუგებარია სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა, რომ აღნიშნული დოკუმენტის გათვალისწინებით გ. ბ-ი უნდა იყოს მიჩნეული თვითნებურად დამკავებელ პირად სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნულ დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია არ მოიცავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2007 წლის 20 სექტემბრამდე) პერიოდს. შესაბამისად, უსაფუძვლოა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა და მითითება, აღნიშნულ შედარების აქტთან დაკავშირებით.

გარდა ამისა, საყურადღებოა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ მიწის თვითნებურად დამკავებლად მიჩნეული უნდა იყოს ის ფიზ. პირი, რომელმაც უშუალოდ ააშენა შენობა-ნაგებობა სადავო მიწაზე (ან მისი მამკვიდრებელი). ამ პირის მიერ შენობის აშენებას ვერ ჩაითვლება უკვე არსებული

შენობის გაფართოება, რემონტი ან/და სხვა შენობა-ნაგებობის მიშენება, ან მისი სხვადასხვა მიზნით გამოყენება. უკვე აშენებული შენობა-ნაგებობიანი მიწის თვითნებურად დაკავება, დასახლებული კანონით განსაზღვრულ „თვითნებურად დაკავებად“ განხილული ვერ იქნება. შესაბამისად, ვინაიდან სარეგისტრაციო ტერიტორიაზე უკვე არსებობდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული შენობები, მათი თვითნებურად დაკავება ვერ ჩაითვლება მათ დაუფლებად.

კასატორი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო აღნიშნავს, რომ ამავე სააგენტოს 2022 წლის 21 ივლისის №11/41134 წერილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის დადასტურების შესახებ 2022 წლის 14 ივლისის განცხადებაში მითითებულია, რომ გ. ბ-ი სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ფლობდა 1999 წლიდან და დღემდე აგრძელებს ფლობის ფაქტს, ხოლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის შესახებ ინფორმაცია წარმოდგენილი არ არის. ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (<https://maps.gov.ge/>) არსებული მონაცემების შესაბამისად, კერძოდ 1979 წლის ქალაქების ტოპოგრაფიული გეგმის შესაბამისად, ამ პერიოდში უკვე არსებობდა არასაცხოვრებელი და ნიშნულების შენობა-ნაგებობები ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, სსიპ-საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ გ. ბ-ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელი იყო, ვინაიდან, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი არის ისეთი მიწა, რომელზე საკუთრების უფლება აღიარებას არ ექვემდებარება, კერძოდ, 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.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ არ მიიღო მხედველობაში მის მიერ 2008-2013 წლებში მიწის გადასახადის გადახდის ფაქტი. სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობასთან დაკავშირებით, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ მითითებული ცნობებით არ დგინდება კონკრეტულად რომელ მიწის ნაკვეთზე ხდებოდა გ. ბ-ის მიერ მიწის გადასახადის გადახდა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მხრიდან, დაინტერესებული პირისათვის უარის თქმის საფუძველად მითითებული იყო ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი დაკავებულია სახელმწიფო ობიექტებით და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში წარ-

მოდგენილი არ იყო. შესაბამისად, კანონის იმპერატიული ჩანაწერიდან გამომდინარე, რომელიც მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია სახელმწიფო ობიექტით დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, არ არსებობდა არანაირი საფუძველი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, შესაბამისად, გაუგებარია დამატებით რა უნდა გამოეკვლია ან რა უნდა გამოიკვლიოს სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად საჭირო კონკრეტულ გამოუკვლევებელ ფაქტობრივ გარემოებაზე ვერ მიუთითა, ისე დაავალა სააგენტოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 ივნისის 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 28 ივლისის 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 2023 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს – ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თან-

ხმობის მიცემაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2022 წლის 21 ივლისის № 11/41134 აქტი და მოსარჩელისათვის გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2022 წლის 3 აგვისტოს №... და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 24 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებები. შესაბამისად, მოცემულ საქმეში სადავო საკითხს, მოსარჩელე გ. ბ-ისთვის ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და რეგისტრაციის საფუძვლიანობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2000 წლის 30 აგვისტოს გორის „...ის“ ხელმძღვანელს, გორის საგადასახადო ინსპექციის უფროსს, ინსპექციის უფროსის ...სა და გ. ბ-ს შორის გაფორმდა შეთანხმების ოქმი, რომლის თანახმადაც, გორის „...ს“ ერიცხებოდა საბიუჯეტო დავალიანება, რაზეც სასამართლოს მიერ 2000 წლის 27 თებერვალს გაცემული იყო სააღსრულებო ფურცელი. ოქმზე ხელმოწერებმა გადაწყვიტეს, რომ გაიყიდებოდა „...ის“ კუთვნილი ... და მას იყიდდა გ. ბ-ი, რომელსაც წლების განმავლობაში არენდით ჰქონდა იგი აღებული და მასში აწარმოებდა ...ის ... რეალიზაციას. ... ამენებული და ექსპლუატაციაში იყო შესული 1976 წელს (წელი გარკვევით არ იკითხება). ხელმოწერები შეთანხმდნენ, რომ ამ შენობაში გ. ბ-ი გადაიხდიდა 2 000 ლარს, რაც შეტანილი იქნებოდა სახელმწიფო ბიუჯეტში, გორის ...ის დავალიანების დასაფარად.

გორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა: დადგენილად იქნა ცნობილი მის მიერ „...ის“ ...ს საკუთრების უფლებით ფლობით ფაქტი.

... წლის ...ის სააღსრულებო ბიუროს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე გ. ბ-მა შეიძინა მოვალე გორის „...ის“ ...ის ...ის ...ის შენობა (საჭიროებდა კაპიტალურ შეკეთებას).

„გორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 5 დეკემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილების საფუძველზე, 2021 წლის 13 დეკემბერს გ. ბ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 360 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთსა და 1 შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ №...).

სააღსრულებო ბიუროს 2002 წლის 18 ივლისის განკარგულების საფუძველზე, 2012 წლის 30 აგვისტოს გ. ბ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების 288 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთსა და 262,60 მ<sup>2</sup> შენობა-ნაგებობაზე (ს/კ №...).

გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე ტერიტორიაზე, სადაც განთავსებულია გ. ბ-ის № ... და № ... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, სისტემური აღრიცხვის გრაფიკული მონაცემები (ე. წ. ყვითელი ფენა) დაცული არ არის. ამ ფართის მომიჯნავედ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია სს „...ის“ კუთვნილი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 13 041 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი.

ყოფილი საზოგადოებრივი მეურნეობების მიწათსარგებლობის გეგმების მიხედვით, ამ ტერიტორიის (უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის) დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ საჯარო რეესტრში ინფორმაცია არ მოიპოვება.

გ. ბ-მა 2022 წლის 24 ივნისს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მის საკუთრებაში მყოფი ორი შენობა-ნაგებობის მიმდებარედ არსებულ 12 497 მ<sup>2</sup> არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ ფართზე, საკუთრების უფლების აღიარების გზით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

გ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული №... საკადასტრო კოდით მონიშნული შენობის გარდა, წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე აღნუსხული იყო კიდევ 2 შენობა-ნაგებობა: 1 მშენებარე და 1 დანგრეული.

ქალაქ გორის მუნიციპალიტეტის ორგანოთა საარქივო დოკუმენტებში, 1986-2007 წლების მდგომარეობით, გორში, გ. ბ-ის სახელზე მიწის გამოყოფის, მშენებლობის ნებართვის ან რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა.

გ. ბ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ბლოკში რეგისტრირებული ერთ-ერთი მესაკუთრე თ. ა-ა, რომლის განცხადებითაც მის მომიჯნავედ მდებარე სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთს 1999 წლიდან ფლობს გ. ბ-ი.

2022 წლის 20 ივლისს, სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, მოხდა სადავო უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება, რომელშიც მონაწილეობა მიიღეს საჯარო რეესტრის წარმომადგენლებმა, გ. ბ-მა და თ. ა-მა. დათვალიერების ოქმის მიხედვით, ნაკვეთი (პირობითი საკადასტრო კოდით – ...) წარმოადგენს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 12 245 მ<sup>2</sup> ფართს, რაზეც განთავსებულია 3 არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა: 2 აშენებული (ერთი მიწისქვეშა – ...) და 1 დანგრეული. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები არიან თ. ა-ი და ნ. ლ-ი. გ. ბ-ი ფაქტობრივად ფლობს ამ ნაკვეთს და ამ ნაკვეთზე სხვა პირების

მხრიდან პრეტენზია არ გამოთქმულა. ნაკვეთი უმეტესად არაფიქსირებული იყო. სარეგისტრაციო ბლოკი იყო საჯარო, რის გამოც გამოთხოვილ იქნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ თანხმობა, შენობა-ნაგებობების ლეგალიზების აქტი. ასევე მოხდა ადგილის ფოტოილუსტრაცია.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 21 ივლისის მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ 1999 წლიდან გ. ბ-ი ამ მიწის ნაკვეთს დაუფლებული ვერ იქნებოდა, რადგან, ამავე სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე არსებული მონაცემების შესაბამისად, 1979 წლის ქალაქების ტოპოგრაფიული გეგმის თანახმად, ამ პერიოდში უკვე არსებობდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და ეს ქონება წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწას. ამავე დროს, ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა ...ის მიმდებარედ და განეკუთვნებოდა ...ისა და ...ის სტრუქტურული ერთეულებისათვის გამოყოფილ მიწას, გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის ჩათვლით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2022 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. ბ-ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

გ. ბ-ის ადმინისტრაციულ საჩივარზე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საჯარო რეესტრის მიერ 2022 წლის 10 აგვისტოს მომზადდა სიტუაციური ნახაზი, რომლის თანახმად, 2014-2017 წლების ორთოფოტოს მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთის ...მდე მანძილი შეადგენდა დაახლოებით 4 მეტრს და არ ხვდებოდა გასხვისების ან/და დამცავი ზონის ფარგლებში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 24 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ საქმეზე დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის გარშემო და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ ტერიტორიას, რომელთა დღევანდელი მესაკუთრეები არიან სახელმწიფო, გორის მუნიციპალიტეტი, სს „...ა“, კერძო სამართლის იურიდიული და ფიზიკური პირები. კერძო სამართლის იურიდიული და ფიზიკური პირების საკუთრება წარმოშობილია ქონების პრივატიზების შედეგად. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები – თ. ა-ი და ნ. ლ-ი, რომლებიც მიუთითებდნენ, რომ გ. ბ-მა 2007 წლამდე დაიკავა სადავო მიწა, თავისი კუთვნილი მიწების მესაკუთრეები გახდნენ 2016 და 2020 წლებში.

გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 3 ოქტომბრის ბრძანებით, მერია თანახმა იყო, განხორციელებულიყო 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დამთავრებული ობიექტების ლეგალიზება გ. ბ-ის

მიერ წარდგენილი აზომვეითი ნახაზების შესაბამისად, სალევალიზებო ფართები – 262 მ² და 326,47 მ², მდებარე გორში, ...ის ... კმ-ზე, საკადასტრო კოდებით № ... და № ....

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. 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 (მუხლი 1).

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, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში - 5 ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

აღნიშნული კანონი ასევე განმარტავს დაინტერესებული პირის ცნებას. კერძოდ, მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული პირი არის – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიწის ნაკვეთზე ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას იმ საფუძველით, რომ მან, სახელმწიფო ქონების განკერძოებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით, სახელმწიფოსგან საკუთრებაში მიიღო გორში, ...ის ... კმ-ზე მდებარე უძრავი ნივთები – საკადასტრო კოდეზით №... და №..., ხოლო ამ ობიექტების გარშემო არსებული 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი დაიკავა სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე, თვითნებურად.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის არსებითი მნიშვნელობისაა ორივე ელემენტი, როგორც უფლებამოსილი სუბიექტი (დაინტერესებული პირი), ასევე ობიექტი – თვითნებურად დაკავებული მიწა. უფლების რეალიზაციის შესაძლებლობის მქონე სუბიექტს – დაინტერესებულ პირს, რომელიც ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მიწის ნაკვეთს, მიწის ნაკვეთთან ფაქტობრივად არსებული კავშირის, მისი დაკავების და მასზე განეული სამეურნეო, მოვლისა და ექსპლუატაციის დადასტურების შემთხვევაში, კანონი უქმნის საკუთრების უფლების აღიარების საკანონმდებლო საფუძველს.

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

ლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის განმარტებით ბარათში აღნიშნულია, რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე უფლების რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელი რიგ სირთულეებთან და არსებული ვითარება განაპირობებდა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან ამ მიწის ნაკვეთებისა და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამოორიცხავდა 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.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მითითებული კანონის მიზანს წარმოადგენდა აუთვისებელი მიწის ფონდის ათვისება და კანონის მიღების ეტაპისათვის არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტის და მასზე განეული სამეურნეო, მოვლისა და ექსპლუატაციის გარემოებების გათვალისწინებით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში გადასვლა. კანონმა დაადგინა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარებოდა სახელმწიფოს, მათ შორის, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში (იხ. სუსგ №ბს-504-501(კ-17); №ბს-1179(კ-19); №ბს-928(კ-20)) არსებული მიწის ნაკვეთები, როგორც აუთვისებელი მიწის ფონდი, თუმცა, კანონის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებს გამოორიცხავდა უძრავ ქონებაზე როგორც სხვა პირთა საკუთრების უფლების არსებობა, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული სპეციალური დანიშნულება, კანონით განსაზღვრულ სპეციალურ ზონაში ყოფნა ან/და მისთვის განსაზღვრული დანიშნულებითა და სარგებლობის ფორმით გამოყენება. მათ შორის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას. აღნიშნული დანაწესი გამომდინარეობს თავად კანონის მიზნიდან, რომ საკუთრების უფლების აღიარება ხდება აუთვისებელი მიწის ფონდიდან ასათვისებელ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სახელმწიფოს განთავსებული აქვს ობიექტები,

უკვე მიიჩნევა სახელმწიფოს მხრიდან ათვისებულად. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ობიექტები ისევე ეკუთვნის საკუთრების უფლებით სახელმწიფოს, როგორც უფლების აღიარებას დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთი, თუმცა პრეზუმირებულია, რომ მიწის ნაკვეთზე ობიექტების განთავსებით, სახელმწიფო გარკვეული მიზნობრიობითა და დანიშნულებით ფლობს მიწის ნაკვეთს, რაც სხვა პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობის გამოპრიცხველი გარემოებაა. ასეთი ქონება, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, შესაძლოა განიკარგოს პრივატიზების ან განკერძოებისთვის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ფორმით, თუმცა არა თვითნებურად დაკავების საფუძველით, საკუთრების უფლების აღიარების გზით.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოდ დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის გარშემო და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენდა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ ტერიტორიას, რომელთა გასხვისება მოხდა სახელმწიფოს (თვითმმართველობის) მიერ აუქციონისა თუ პირდაპირი მიყიდვის წესით. სადავო ტერიტორია წარმოადგენდა და დღესაც წარმოადგენს საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. საქმეზე წარმოდგენილი ფოტომასალითაც ირკვეოდა, რომ სადავო მიწა და მიმდებარე ტერიტორია დაკავებული იყო ქარხნული, საწარმოო თუ სამეურნეო მიზნებისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებით, რაც გამოიყენებოდა საბჭოთა პერიოდში. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზეც დატანილი იყო დათვალიერების ოქმითაც დგინდებოდა, რომ ამ მიწაზე განთავსებული იყო 3 შენობა-ნაგებობა, რაც გ. ბ-ის მიერ აშენებული არ იყო. მთელი კომპლექსიდან გ. ბ-ი გახდა მხოლოდ ორი შენობის მესაკუთრე №... და №... საკადასტრო კოდებით. ამ ორ შენობას შორის მოქცეული დანარჩენი ტერიტორია კვლავ დარჩა სახელმწიფო ობიექტებით დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწად.

საქმის მასალებითა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის (<https://maps.gov.ge/>) მონაცემების მიხედვით, 1979 წლის ქალაქების ტოპოგრაფიული გეგმის შესაბამისად, ამ პერიოდში, მიწის ნაკვეთზე უკვე არსებობდა არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები. ადგილზე დათვალიერების ოქმით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის მონაცემებით და მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ფოტოილუსტრაციით ცალსახად დგინდებოდა, რომ მიწაზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მოსარჩელეს არ აუშენებია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე გ. ბ-ის საკუთრების უფლება 12 497 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე, მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი აზომვით ნახაზზე არსებუ-

ლი კონფიგურაციით, არ ექვემდებარებოდა აღიარებას, რამდენადაც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო სახელმწიფო საკუთრების ობიექტები (იხ. №ბს-574(კ-19); №ბს-1059(კ-19); №ბს-608(კ-20); №ბს-1218(კ-21) განჩინება/გადაწყვეტილებები). ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნული შეფასება არ გამოორიცხავს 12 497 მ² მიწის ნაკვეთიდან გარკვეულ ნაწილზე, რომელზეც არ დგას სახელმწიფო საკუთრების ობიექტი და არ წარმოადგენს მისი ექსპლუატაციისთვის განკუთვნილ ან/და მასთან არსებითად დაკავშირებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს, გ. ბ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, თუმცა, მოცემული საკითხის შესწავლა და შეფასება წარმოადგენს განსახილველ საქმეში დავის საგნისგან არსებითად განსხვავებულ საკითხს, რისი შეფასებისთვის აუცილებელია, ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, როგორც მოსარჩელე მხარის პოზიციის შეფასება, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას არსებითად საფუძვლად დაედო მხოლოდ ის გარემოება, რომ 2008 წლის პირველი იანვრიდან 2013 წლის 01 იანვრამდე გ. ბ-ის მიერ ხდებოდა ქონების გადასახადის გადახდა (შედარების აქტი).

საკასაციო სასამართლო, პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი პირობაა, რომ დაინტერესებული მხარე მიწის ნაკვეთს უნდა ფლობდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე (კანონის მიღების თარიღი – 11/07/2007; გამოქვეყნების თარიღი – 27/07/2007). წარმოდგენილი შედარების აქტით კი დგინდება, რომ მოსარჩელე მიწის გადასახადის გადამხდელი იყო 2008 წლის 1 იანვრიდან. ამასთან, წარმოდგენილი შედარების აქტით არ დგინდება თუ კონკრეტულად რა ქონებაზე გადაიხდებოდა მოსარჩელის მიერ გადასახადი. საქმეზე არ არის წარმოდგენილი სია, ან დოკუმენტი, რომლითაც დადგინდებოდა, რა გახდა მოსარჩელისათვის გადასახადის დარიცხვის საფუძველი. არ იკვეთება, მოსარჩელე გადასახადს იხდიდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, მის ნაწილზე თუ სხვა რაიმე უძრავ ქონებაზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატის შეფასება დაუსაბუთებელია. მიღებული გადაწყვეტილებით ცალსახად არ დგინდება და არ არის განმარტებული, რატომ მიიჩნია სააპელაციო პალატამ, მოსარჩელის მიერ 2008 წლის პირველი იანვრიდან 2013 წლის 01 იანვრამდე ქონების გადასახადის გადახდა პირველი

ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების და სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ პირის მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ყოფნა წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს და არა მიწის ნაკვეთზე, თვითნებურად დაკავების საფუძვლით, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს („მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.1. „რ“ მუხლი). სადავო პერიოდში კი, მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სიაში ვერ ხვდებოდა პირი, სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფი, სახელმწიფო საკუთრების ობიექტ(ებ)ით დაკავებული მიწის ფლობასთან დაკავშირებით. ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის მართლზომიერი მფლობელობა. თავად მოსარჩელეც უძრავ ნივთზე ითხოვს, როგორც თვითნებურად, სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე, დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეზე არ დასტურდება უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით არსებული უფლებამოვალეობებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის საგადასახადო სიაში ყოფნის ფაქტი. ამასთან, საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-10-11 პუნქტების შესაბამისად, საგადასახადო სიის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს საგადასახადო სიის ბოლო მონაცემების მიხედვით, მაგრამ არაუგვიანეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი-მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედების (2007 წლის 20 სექტემბერი) პერიოდისა. საგადასახადო სიის საფუძველზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობით, რომლითაც დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი დროებითი სარგებლობის უფლებით გამოყოფილი არ იყო. განსახილველ შემთხვევაში არ არის დადგენილი, რომ მოსარჩელე იხდიდა ქონების გადასახადს სწორედ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტიდან გამომდინარე, ამასთან ასეთი გარემოების დადგენის შემთხვევაშიც კი, წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისად, გადასახადი გადაიხდებოდა 2008 წლის 1 იანვრიდან და არა იმ პერიოდ-

დისთვის, როდესაც ქონების გადასახადის გადახდა ქმნიდა უძრავი ნივთის მართლზომიერად ფლობის ფაქტის დადგენისა და საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, მასში არ არის მითითება იმ ფაქტობრივ გარემოებებსა და სამართლებრივ საფუძვლებზე, რომლებიც ქმნიან პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლებს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო პალატას შეეძლო თავად გამოეთხოვა ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და დაედგინა თუ რა საფუძვლით და რომელ ქონებასთან დაკავშირებით ხდებოდა მოსარჩელისათვის გადასახადის დარიცხვა, ასევე, იხდიდა თუ არა ქონების გადასახადს მოსარჩელე 2008 წლამდე, დადებითი პასუხის შემთხვევაში, რომელ ქონებასთან დაკავშირებით. აღნიშნული გარემოების გამოკვლევის შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო ვერ გამორიცხავს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვეთის შესაძლებლობას, თუმცა არსებული მდგომარეობით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის შეფასებას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმეში მონაწილე პირებს უფლება აქვთ სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები (კანონით დადგენილი წესით). ამდენად, სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, შეზღუდული არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს ან შეაფასოს მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, სა-

ქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გარდა, სასამართლო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივითაც შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში მდგომარეობს. სააპელაციო პალატა, ერთი მხრივ, ამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო, მეორე მხრივ, თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის №ბს-985(კ-20); №ბს-372(3კ-20) განჩინებები).

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ საფუძვლებზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პროცესის მონაწილეთა ვალდებულებას წარმოადგენს, მათ მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტობრივი გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ. თავის მხრივ, სასამართლოს ვალდებულებაა, მხარეებს მისცეს მტკიცებულებათა წარდგენისა და საკუთარი პოზიციების დაცვის პროცესუალური შესაძლებლობა. ამასთან, ადმინისტრაციული პროცესის ინკვიზიციური ხასიათი მოსამართლეს პროცესში აქტიურ როლს ანიჭებს და აძლევს შესაძლებლობას, იზრუნოს საქმის მართებულო გა-

დანყვეტისათვის საჭირო ინფორმაციისა თუ მტკიცებულებათა დამატებით მოპოვებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები) გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძვლად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის. საქმე ხელახლა განსახილველად შეიძლება დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს იმავე ან სხვა შემადგენლობას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო პალატის მიერ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ ქმნიდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლებს. სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება არ შეიცავს მყარ დასაბუთებას, რატომ იქნა მიჩნეული ერთადერთი გარემოება – მოსარჩელის მიერ 2008 წლის პირველი იანვრიდან 2013 წლის 01 იანვრამდე ქონების გადასახადის გადახდა, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების და სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლად, რა არსებითი გავლენა ჰქონდა დავის გადაწყვეტისათვის მითითებულ მტკიცებულებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის ხელახლა განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს და შეაფასოს, როგორც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით, ასევე საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით გამოთხოვილი ინფორმაციის საფუძველზე, სადავო მიწის ნაკვეთთან ან მის ნაწილზე, მოსარჩელეს გააჩნდა თუ არა უფლების წარმოშობის, მართლზომიერად ფლობის საფუძველი, ასეთის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. ასეთი მტკიცებულების არსებობის პირობებში, დასაშვებია სარჩელის ტრანსფორმაცია, ხოლო საწინააღმდეგო შემთხვევაში, სარჩელის დაკმაყოფილების ან ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლები უნდა შეაფასოს თავად სააპელაციო სა-

სამართლომ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლომ უკვე იმსჯელა და მოიყვანა დასაბუთება მიწის ნაკვეთზე, სახელმწიფო ქონების ობიექტებით, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლების არარსებობის შესახებ, თუმცა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელეს არ ეკარგება შესაძლებლობა, რომ ახალი განცხადებითა და აზომვითი ნახაზით მიმართოს ადმინისტრაციულ ორგანოს იმ მიწის ნაკვეთის ფართობზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელსაც იგი ფლობდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის და რომელზეც არ დგას სახელმწიფო საკუთრების ობიექტი და არ წარმოადგენს მისი ექსპლუატაციისთვის განკუთვნილ ან/და მასთან არსებითად დაკავშირებულ მიწის ფართობს, თუმცა, როგორც უკვე აღინიშნა, მოცემული საკითხის შესწავლა და შეფასება წარმოადგენს განსახილველ საქმეში დავის საგნისგან არსებითად განსხვავებულ საკითხს, რისი შეფასებისთვის აუცილებელია როგორც მოსარჩელე მხარის პოზიციის შეფასება, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის № 144 დადგენილებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის წესი. ეს წესი ადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობის განსაზღვრის პირობებს. იმ შემთხვევაში, როდესაც კომპეტენტურმა სახელმწიფო ორგანომ გაასახვისა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი და მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე ვერ განხორციელდება საკუთრების უფლების აღიარება, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს განსაზღვრავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შეძგავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ამ წესის მოთხოვნათა დაცვით.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის პირობებში, თუკი დადგენილი იქნება, რომ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის ნაწილზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლები, მოსარჩელე საქართველოს მთავრობის

2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილებით დამტკიცებული „მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მინის ნაკვეთის განსაზღვრის წესის“ შესაბამისად, დადგენილებით არსებული წინაპირობების დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ინარჩუნებს შესაბამისი ფართობის მინის ნაკვეთის, დადგენილებით განსაზღვრული პირობებით, საკუთრებაში მიღების შესაძლებლობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზემოაღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა. ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

## განჩინება საქართველოს სახელმთ

№ბს-724(კ-22)

20 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-  
ულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

### აღწერილობითი ნაწილი:

გ. ს-ემ 2021 წლის 01 ივლისს სარჩელით მიმართა გორის რაიონულ  
სასამართლოს მოპასუხის – გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსე-  
ბული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე-  
ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ-  
ლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა გ. ს-ისათ-  
ვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარე-  
ბაზე უარის თქმის შესახებ მოპასუხის 2021 წლის 23 ივნისის №732 გან-  
კარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ქალაქ გორში, ...ის  
ჩიხის №3-ის მიმდებარედ, №... საკადასტრო კოდით გ. ს-ის საკუთრე-  
ბაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2 049  
კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №...)   
მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დავალება.

სარჩელის მიხედვით, გ. ს-ეს 1977 წელს აღმასკომის გადანყვები-  
ლებით ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის გამოეყო მიწის ნაკ-  
ვეთი ქალაქ გორში, ...ის ჩიხის №3-ში, რომელზეც ამავე პერიოდში აა-  
შენა საცხოვრებელი სახლი. მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 616 კვ.მ-  
ს, რაც 2009 წლის 18 დეკემბერს საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად  
დაარეგისტრირა საკადასტრო კოდით .... მოსარჩელის განმარტებით,  
90-იან წლებში თვითნებურად დაიკავა საკუთრებაში არსებული მიწის  
ნაკვეთის დასავლეთით მომიჯნავედ მდებარე 2049 კვ.მ-ი მიწის ფარ-  
თი, რომელიც შემოსაზღვრა ღობით და დღემდე ფლობს როგორც სა-  
კუთარს.

მოსარჩელის მითითებით, 2021 წლის 15 მარტს №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2049 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული აქტი, სადაც ისინი ადასტურებდნენ ასალიარებელი მიწის ფართის მოსარჩელის მიერ თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტს. მას შემდეგ, რაც საჯარო რეესტრის მიერ მოძიებული ინფორმაციის თანახმად არ დადასტურდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი, საჯარო რეესტრმა ზემოაღნიშნული განცხადება 2021 წლის 27 მარტის №... წერილით გადაუგზავნა გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

მოსარჩელის მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ ერთი მხრივ ასალიარებელი მიწის ფართის მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრაცია, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით აღარ წარმოადგენდა მასზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ გარემოებას, ხოლო მეორე მხრივ, მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული აქტით დასტურდებოდა ასალიარებელი 2049 კვ.მ მიწის ფართის გ. ს-ის მიერ თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი, ამასთან, საჯარო რეესტრის მიერ 2021 წლის 19 მარტს მომზადებული მიწათსარგებლობის გეგმის თანახმად, ასალიარებელი მიწის ფართი არ ექცეოდა სახელმწიფო წყლის ფონდის მიწის ტერიტორიაზე (ასევე არ ფიქსირდებოდა არხი), კომისიამ 2021 წლის 23 ივნისის №732 განკარგულებით საკუთრების აღიარებაზე უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ: (1) მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არა სახელმწიფოს, არამედ გორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, (2) ასალიარებელ მიწის ფართს არ ფლობდა მოსარჩელე (3), მასზე მიმდინარეობდა საფეხბურთო მინი მოედნის მოწყობის სამუშაოები, (4) აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენდა სახელმწიფო წყლის ფონდის მიწას და (5) მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ტოპოგრაფიულ რუკაზე ფიქსირდებოდა არხი.

მოსარჩელის განმარტებით, 2021 წლის 23 ივნისის №732 განკარგულებაში მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად დასახელებული გარემოებები სინამდვილეს არ შეეფერება, არ არსებობს ამ გარემოებების დამადასტურებელი არც ერთი მტკიცებულება და შესაბამისად, ამ მოტივით მოსარჩელის მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობა ეწინააღმდეგება კანონს.

რაც შეეხება სადავო მიწის ფართზე საფეხბურთო მინი მოედნის

მოწყობას, მოსარჩელე ადასტურებს აღნიშნულს, თუმცა მიიჩნევს, რომ გაურკვეველია სამშენებლო სამუშაოების წარმოების კანონიერების საკითხი, მეტიც, სამუშაოების დაწყება მოპასუხის მხრიდან უკავშირდება მოთხოვნის დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელი გარემოების ხელოვნურად შექმნას.

გორის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 05 ივლისის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება გორის მუნიციპალიტეტის მერია.

გორის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 13 ივლისის განჩინებით გ. ს-ის შუამდგომლობა გორის მუნიციპალიტეტისათვის მის სახელზე №... და №... საკადასტრო კოდებით რიცხულ მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების აკრძალვაზე დროებითი განჩინების მიღების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი გ. ს-ისათვის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 23 ივნისის №732 განკარგულება; კომისიას დაევალა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გადაგზავნილ 2021 წლის 27 მარტის №... წერილში მითითებულ, ქალაქ გორში, ...ის ჩიხის №3-ის მიმდებარედ, გ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით მონიშნული 2 049 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

გორის რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ს-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით საკუთრების უფლებით ირიცხება ქალაქ გორში, ...ის ჩიხის №3-ში მდებარე 616 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რასაც საფუძველად დაედო გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1977 წლის 25 ნოემბრის №491 გადაწყვეტილება (ოქმი №25), მშენებლობის დამთავრებისა და ინდივიდუალური სახლთმფლობელობის ექსპლუატაციაში გადაცემის შესახებ 1982 წლის 17 დეკემბრის №349 აქტი და გორის რაიონის გამგეობის 1992 წლის 12 აგვისტოს №573 გადაწყვეტილება.

გორის რაიონულმა სასამართლომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტსა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე და 156-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით, რაც გ. ს-ის შემთხვევაში დადასტურებულია; კერძოდ, მონშეების – ი. ც-ის, თ. თ-ის, ა. ნ-ის, გ. პ-ის, დ. მ-ის, ი. მ-ისა და ვ. ც-ის სანოტარო წესით 2021 წლის 31 მარტს დამონმებული აქტით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. ს-ემ 1990-იანი წლებიდან უნებართვოდ დაიკავა ზემოხსენებული ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2 049 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (პირობითი საკადასტრო კოდი ...), რასაც დღემდე უწყვეტად ფლობს. აღნიშნული ფაქტის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი, მოპასუხის მხრიდან არ წარდგენილა. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია კომისიის მიერ გ. ს-ის მიმართ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილება. სასამართლოს მითითებით, გადაწყვეტილება დაეფუძნა მოპასუხის პოზიციას იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არა სახელმწიფო, არამედ მუნიციპალურ საკუთრებას; ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს არ ფლობდა მოსარჩელე – მასზე მიმდინარეობდა საფეხბურთო მიწის მოედნის მოწყობის სამუშაოები; ტერიტორია წარმოადგენდა სახელმწიფო წყლის ფონდის მიწას – მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ტოპოგრაფიულ რუკაზე ფიქსირდებოდა არხი; გ. ს-ე ჯერ კიდევ 2018 წელს ითხოვდა ამ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა არა 2 049 კვ.მ-ზე, არამედ 600 კვ.მ-ზე, და მიუთითებდა, რომ 600 კვ.მ ჰქონდა შემოსაზღვრული ღობით; მიუხედავად კომისიის მითითებისა, გ. ს-ეს ფლობის ფაქტის დასადაგენად დაემოწმებინა სადავო ნაკვეთის მოსაზღვრე მეზობლები, მან სრულიად სხვა პირები დაიმონმა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იმაზე მითითებით, რომ კომისიამ ვერ წარადგინა შესაბამისი მტკიცებულებები, არ გაიზიარა კომისიის განმარტება იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებისას ნახეს მიმოზნეული სხვადასხვა სახის ნარჩენი, რომ ნაკვეთი ღობით არ იყო შემოსაზღვრული და ფლობის რაიმე კვალი მას არ ეტყობოდა. სასამართლოს შეფასებით, სადავო მიწის ნაკვეთის შემოუღობავ მდგომარეობაში ყოფნის დადასტურებაც კი, არ ქმნიდა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საკანონმდებლო საფუძველს (მოსარჩელის მითითებით, ეს მიწა სრულად იყო შემოღობილი, რაც ასახულია 2010 წლის ორთოფოტოზე, თუმცა შემდეგ ღობის ნაწილი მოირღვა).

გორის რაიონულმა სასამართლომ, მართალია, დადგენილად მიიჩნია, რომ აღნიშნული მიწა ექცეოდა გორის მუნიციპალიტეტის სახელზე №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, თუმცა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 28 ოქტომბრის №ბს-504-501(კ-17) განჩინებაზე მითითებით განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის სახელზე აღრიცხვა, აგრეთვე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფართის მუნიციპალიტეტისათვის სარგებლობაში გადაცემა არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ ფართზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ საფუძველს, შესაბამისად, კომისია უფლებამოსილი იყო, თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის ფარგლებში მოეხდინა საკუთრების უფლების აღიარება და მისი გადაცემა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში.

რაც შეეხება სადავო აქტში აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველად იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ გ. ს-ე ჯერ კიდევ 2018 წელს ითხოვდა ამ მიწაზე 600 კვ.მ-ის ფარგლებში საკუთრების უფლების აღიარებას, სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის 2020 წლის 1 იანვრამდე მოქმედი რედაქციის მიხედვით, ვინაიდან დაუშვებელი იყო იმაზე მეტ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების აღიარება, ვიდრე დაინტერესებულ ფიზიკურ პირს საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში გააჩნდა, აღნიშნულმა განაპირობა გ. ს-ის მხრიდან მხოლოდ 600 კვ.მ ფართზე აღიარების მოთხოვნით კომისიისთვის მიმართვა, რადგან მას საკუთრებაში ჰქონდა მხოლოდ 616 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. სასამართლოს შეფასებით, ის ფაქტი, რომ მოსარჩელეს 2018 წელს უარი ეთქვა ამ მიწის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე, მდგომარეობას ვერ ცვლიდა, რამდენადაც საკუთრების უფლება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე აღიარებულია კანონით და დაუშვებელია რაიმე შეზღუდვა ამ უფლების რეალიზაციასთან დაკავშირებით, გარდა იმავე კანონმდებლობით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევებისა. სასამართლოს განმარტებით ასევე, უსაფუძვლო იყო მოპასუხის არგუმენტი ფაქტობრივ ფლობასთან დაკავშირებით ასაღიარებელი ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთების მფლობელების დამონშების სავალდებულოობის თაობაზე, რამდენადაც მსგავსი იმპერატიული დანაწესი ზემოხსენებულ კანონში არ იყო გათვალისწინებული, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გაირკვა და მოპასუხის მხრიდანაც სადავო არ არის, რომ სადავო ტერიტორიაზე საფეხბურთო მიწი მოედნის მოწყობის სამუშაოები აღარ მიმდინარეობდა. სასამართლოს შეფასებით, დადასტურებულია ასევე

ისიც, რომ მითითებულ ტერიტორიაზე რაიმე სახის არხი არ არსებობს და მხოლოდ ტოპორუკაზე ფიქსირდება, ეს მიწა არ ექცევა არც წყალ-დაცვით ზონაში, შესაბამისად, ეს გარემოებები აღარ წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების დამაბრკოლებელ საფუძვლებს.

გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2021 წლის 8 ივნისის №5727/01 მიმართვაზე დაყრდნობით, სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობდა დაცული ტერიტორიებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში. ამრიგად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ. ს-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია სრულ შესაბამისობაში იყო კანონმდებლობის მოთხოვნებთან და კომისიას დაევალა საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ ფართზე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს, მიიჩნია, რომ გორის რაიონულმა სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და აღნიშნა, რომ არსებობდა გ. ს-ის სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობები, შესაბამისად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 01 მარტის განჩინებით გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 01 მარტის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

კასატორის წარმომადგენლის განმარტებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და გ. ს-ის მიერ 2049 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად დაეყრდნო ისეთი პირების ჩვენებებს, რომლებიც არ წარმოადგენდნენ სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს, შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ მი-

იჩნია დადგენილად, რომ გ. ს-ეს 1990-იანი წლებიდან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული ქ. გორში, ...ის ჩიხის №3-ში მდებარე 2049 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. კასატორის მოსაზრებით, საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის 2018 წლის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, გ. ს-ე ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე ითხოვდა 600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღიარებას; ასევე საქმეში დაცულია 2021 წლის საკადასტრო აგეგმვითი აზომვითი ნახაზი, რომელშიც მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ არის დაფიქსირებული, რაც ნიშნავს იმას, რომ მიწის ნაკვეთი არ იყო შემოღობილი არც 2018 წელს და არც 2021 წელს. გარდა ამისა, სასამართლომ არ გაითვალისწინა საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან აღიარების კომისიაში გადაგზავნილი ორთოფოტო, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთი ფარავს გზას, რაც გამორიცხავს გ. ს-ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 1 მაისის განჩინებით, გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად; საქმის განხილვა დაინიშნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 01 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება დაუსაბუთებელია, არ ეფუძნება ფაქტობრივი გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს ქმნის.

მოცემულ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მიმართ

„საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2021 წლის 23 ივნისის №732 განკარგულების კანონიერების დადგენა. აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას მოსარჩელე – გ. ს-ე ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მის მიერ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი მტკიცებულებების მიუხედავად, არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები სრულყოფილად და ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე გამოსცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლების მქონე სუბიექტებს, პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე, საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა, ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე, დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში – 5 ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვე-

თის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისთვის სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების საფუძვლით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების ორ ალტერნატიულ პირობას იცნობს: პირველ შემთხვევაში განმსაზღვრელია მიწის ნაკვეთის დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძვლით მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ მდებარე კანონიერი საფუძვლის გარეშე დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ზღვრული ოდენობაც დადგენილია ამავე მუხლით. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული. გარდა ამისა, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისა და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან, ასევე მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

ზემოაღნიშნული მატერიალური საფუძვლის რეალიზების პროცესულური მოწესრიგება გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესით“, რომლის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძვლად მიუთითებს დაინტერესებული პირის განცხადების წარდგენის აუცილებლობაზე, ასევე ითვალისწინებს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი მტკიცებულებების ჩამონათვალს.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ გ. ს-ემ 2021 წლის 15 მარტს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარადგინა საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა მის საკუთრებაში

არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 2 049 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (პირობითი საკადასტრო კოდი ...), საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობიერი მფლობელობის ფაქტი, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაუგზავნა გ. ს-ის მიერ რეესტრის სამსახურში წარდგენილი მასალები შესაბამისი გადანაცვეტილების მისაღებად. ამავე მიმართებაში აღნიშნულია, რომ გ. ს-ის დაინტერესებაში არსებული მიწა ექცეოდა გორის მუნიციპალიტეტის სახელზე №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ კომისიაში გადაგზავნილ ორთოფოტოზე ფიქსირდება გ. ს-ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარსა და კასატორის მითითებით, საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთს, კერძოდ, გზას შორის ზედდება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას და მისი შეზღუდვის იმპერატიულ დანაწესს შეიცავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლებით აღიარება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დადასტურდება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონით გათვალისწინებული პირობის არსებობა, ამასთან დაინტერესებული პირი, განცხადების წარდგენის მომენტისათვის

ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს და კანონიერი საფუძვლის გარეშე (თვითნებურად) დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებს მისი მოთხოვნის უტყუარობას. მნიშვნელოვანია, რომ ასეთ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით დადგენილი პროცედურის ზედმიწევნით დაცვით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, მათ შორის დამატებით მოძიებული მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების გზით.

მოცემულ შემთხვევაში, გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, სადავო აქტით (№732 განკარგულება) გ. ს-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე შემდეგი საფუძვლებით: 1. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს არა სახელმწიფო, არამედ მუნიციპალურ საკუთრებას; 2. ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს არ ფლობს მოსარჩელე; 3. მასზე მიმდინარეობს საფეხბურთო მინი მოედნის მოწყობის სამუშაოები; 4. ტერიტორია წარმოადგენს სახელმწიფო წყლის ფონდის მიწას; 5. მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ტოპოგრაფიულ რუკაზე ფიქსირდება არხი; 6. გ. ს-ე ჯერ კიდევ 2018 წელს ითხოვდა ამ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა არა 2 049 კვ.მ, არამედ – 600 კვ.მ-ზე, და მიუთითებდა, რომ 600 კვ.მ ჰქონდა შემოსაზღვრული ღობით; 7. მიუხედავად კომისიის მითითებისა, გ. ს-ეს ფლობის ფაქტის დასადაგენად დამოწმებინა სადავო ნაკვეთის მოსაზღვრე მეზობლები, მან სრულიად სხვა პირები დაიმოწმა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ, მართალია, სადავო განკარგულებაში მოსარჩელის მოთხოვნის უარყოფის საფუძველად არ ყოფილა გამოყენებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტის დანაწესი, თუმცა ასეთი გამომრიცხავი გარემოების არსებობის თაობაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ყურადღება გამახვილდა სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში (იხ. სააპელაციო საჩივარი), შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო გამოეკვლია არსებობდა თუ არა სადავო აქტში მითითებულისგან განსხვავებული, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლო-

ბაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების გამოძიებისას რომელიმე გარემოება. ამ საკითხის შესაფასებლად სააპელაციო სასამართლო შემოიფარგლა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ იყო უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე გზის არსებობის შესახებ რელევანტური მტკიცებულებები, თუმცა საერთოდ შეფასების მიღმა დატოვა ამ გარემოების დასადასტურებლად ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში არსებული ორთოფოტო.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ, სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §§55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, §59; Perez v. France, §80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ, ჰქონდეთ კომპენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. Milatova and others v. The Czech republic §59; Niderost-huber v. Switzerland, § 24; K.S. v. finland § 21 ).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გა-

დანყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამდენად, სააპელაციო პალატა არა მართო უფლებამოსილია შეამოწმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობა, არამედ თავად გამოიკვლიოს და შეაფასოს მტკიცებულებები, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისთვის. სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა გამოიხატება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას (სუსგ №3ს-985(კ-20), 24.11.2021 წ.).

მოცემულ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლო შემოიფარგლა გ. ს-ის სარჩელთან დაკავშირებით საქმეზე წარდგენილი არასაკმარისი მასალების შეფასებით, ისე რომ დამატებითი მტკიცებულების წარდგენა სასამართლოს არც მოსარჩელისთვის დაუვალებია და არც ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოუთხოვია. შესაბამისად, სათანადო მტკიცებულებების შეგროვების გზით სასამართლომ უნდა განსაზღვროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან კომისიაში გადაგზავნილ ორთოფოტოზე არსებული სივრცე ხომ არ წარმოადგენს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული სტატუსის მატარებელ ტერიტორიას, თუნდაც საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთს (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო). დასახელებული წინააღმდეგობრიობის გამოკვეთის შემთხვევაში კი, სასამართლომ უნდა შეაფასოს საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია მთელ სადავო ტერიტორიაზე, თუ მოთხოვნილი უძრავი ქონების ნაწილთან მიმართებით იკვეთება მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი (კანონის 5<sup>1</sup>.5 მუხლი).

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სისტემური რეგისტრაცია არის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ შესაბამისი საჭიროების შემთხვევაში გამოცემუ-

ლი ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლებისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია პროაქტიულ საფუძველზე, ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად. ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად კი, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას უზრუნველყოფს სააგენტო. ხოლო, საკუთრების უფლების აღიარების წესი განისაზღვრება მინისტრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით (ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან).

„მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2021 წლის 31 დეკემბრის №798 ბრძანებით (ამოქმედდა 2022 წლის 1 იანვრიდან), სისტემური რეგისტრაციის წარმოების მიზნით განისაზღვრა გეოგრაფიული არეალები, რომელთა შორის განსაზღვრულია გორის მუნიციპალიტეტიც. საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებაში განხორციელებული ცვლილების შედეგად, ინსტრუქციას დაემატა IV<sup>1</sup> თავი (ამოქმედდა 2022 წლის 8 თებერვლიდან), რომელიც უკავშირდება მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის უფლების დამდგენ დოკუმენტთან იდენტიფიკაციის დადგენასა და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხებს. ხსენებული თავის 37<sup>1</sup> მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს, რომ სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სისტემური რეგისტრაციისთვის განსაზღვრული ვადით. აღნიშნული ინსტრუქციის 37<sup>8</sup> მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი, სააგენტო უფლებამოსილია სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში სისტემური რეგისტრაციის ვადაში, როგორც სისტემური, ისე სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, შესაბამისი სამართლებრივი პირობების არსებობისას, დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემუ-

ლი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სადავო აქტი (№732 განკარგულება) გამოცემულია გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ და ამასთან, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი აქტები იყო ძალაში, სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა საქმეში სათანადო მხარედ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩაბმის თაობაზე.

ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, საჭიროა მოპასუხეთა წრის დაზუსტება, მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, დავის გადაჭრისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა, მათი სამართლებრივი ანალიზისა და მიღებული დასკვნების საფუძველზე დავის გადანაცვლება, სსკ-ის 377-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანაცვეტილების სააპელაციო საჩივრების ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილი შემონმება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს გადანაცვეტილება მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ და პროცესუალურ წინამძღვრებს, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის აბსოლუტური საფუძველი – გადანაცვეტილება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონმება შეუძლებელია, რაც, თავის მხრივ, არის სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი.

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

## **დაადგინა:**

1. გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 1 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

### **განჩინება საქართველოს სახელით**

№ბს-761(კ-22)

20 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

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

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

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

ბ. ჯ-მა 2021 წლის 20 იანვარს სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე – ნყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, მოპასუხის 2020 წლის 6 ნოემბრის №გ-11.482031111 განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2000 წლიდან დღემდე ოჯახთან ერთად

ფლობს და სარგებლობს მიწის ნაკვეთით მასზე განთავსებულ შენობასთან ერთად, რომელიც მდებარეობს წყალტუბოს რაიონში, სოფ. ...ში. ნაკვეთზე განთავსებულია როგორც ...ის, ისე ...ის მცირე ფერმა. შესაბამისად, აღნიშნული შენობის არსებობა წარმოშობდა კანონიერ უფლებას მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარებისთვის. ბ. ჯ-მა 2020 წლის მარტში წარადგინა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრში, რომელმაც, კანონის შესაბამისად, მასალები გადაუგზავნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიამ 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულებით მიწის ნაკვეთზე აღიარა საკუთრების უფლება ბ. ჯ-ის სასარგებლოდ. აღნიშნული განკარგულება გადაეგზავნა საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისთვის, რომელმაც, თავის მხრივ, საქმის წარმოების პროცესში მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, ვინაიდან აღნიშნული ნაკვეთის უდიდესი ნაწილი ინვენტარიზაციის ფარგლებში უკვე რეგისტრირებული იყო (ელ. ვერსიით) სახელმწიფოს საკუთრებაში. საქმისწარმოების პროცესში, ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მათ მიერ მიღებული კანონიერი განკარგულების გაუქმება, იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო სახელმწიფო დანიშნულების ობიექტი. მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნული არ შეესაბამება სიმართლეს, ვინაიდან ჯერ კიდევ 2001 წლამდე ტერიტორია იყო სრულიად აუთვისებელი. 2001 წელს ბ. ჯ-მა ოჯახთან ერთად ააშენა შენობა და დაიწყო მისი გამოყენება საჭიროებისამებრ. მოსარჩელის მოსაზრებით საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების გადახედვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარდა ზედაპირულად, ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 14 აპრილის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მოპასუხე – წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და დაუსაბუთებლობის მოტივით

მისი უარყოფა მოითხოვდა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ხ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 6 ნოემბრის №გ.11.482031111 განკარგულება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2020 წლის 29 ივლისს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №93 განკარგულებით აღიარებულ იქნა ხ. ჯ-ის საკუთრების უფლება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობასთან (განაშენიანების ფართი 374,09 კვ.მ. 02/1, დამხმარე ნაგებობა – განაშენიანების ფართი – 23,86 კვ.მ) ერთად. კომისიის მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა და დამოწმებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

სასამართლოს მითითებით, 2020 წლის 2 ოქტომბერს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიას წერილობით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული დეპარტამენტის უფროსმა და განმარტა, რომ უძრავი ქონება ს/კ ... რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად, შესაბამისად მიიჩნია, რომ 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულება ეწინააღმდეგებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „დ.ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებს, შესაბამისად განკარგულების კანონიერების საკითხის შესწავლა მოითხოვდა. წყალტუბოში, სოფელი ...ში მდებარე უძრავი ქონება, დაზუსტებული ფართობი: 1220 კვ.მ, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №01-279,63 კვ.მ, საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა სახელმწიფო სახელზე (უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 17.03.2016 წლის სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის №1/3-603 ბრძანება).

კოლეგიამ დადგენილად მიიჩნია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ იმის გამო, რომ ხ. ჯ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (1700 კვ.მ) მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ზედდებამი იყო სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ..., 1220 კვ.მ), 2020 წლის 6 ნოემბერს გამოსცა №გ-11.482031111 განკარგულება, რომლითაც ბათილად ცნო წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულება და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების №49 მოწმობა.

სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონზე და აღნიშნა, რომ 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, რომელზეც განთავსებულია სახელმწიფო ქონება; ამასთან, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი.

კოლეგიის მითითებით, საქმის არსებითი განხილვის დროს უტყუარად იქნა დადგენილი, რომ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ფლობდა ხ. ჯ., არ იყო განთავსებული შენობა, ტერიტორია იყო დაჭაობებული, ნაკვეთი სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებადი გახდა მას შემდეგ, რაც საბჭოთა ხელისუფლების პირობებში განხორციელდა ჭაობის დაშრობა და მოსახლეობამ ტერიტორიის გამოყენება დაიწყო სახნავ-სათესად. დღევანდელი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობები აშენებული იყო მოსარჩელის ოჯახის მიერ, რაც დასტურდებოდა მოწმეთა განმარტებებით. აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო რაიმე მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო ტერიტორიაზე სახელმწიფო ქონების არსებობის ფაქტს, ვერ წარმოადგინა სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ. სასამართლომ არ გაიზიარა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ სადავო ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვარს. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ 17.03.2016წ. №1/3-603 ბრძანებაზე და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერზე, რომლებშიც არ იყო მითითებული იმის შესახებ, რომ ხსენებული ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვარს. ამასთან, სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული პირები ერთხმად ადასტურებდნენ, რომ ხ. ჯ.-ის ოჯახი წლებია იყენებდა სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებას საოჯახო მეურნეობისთვის და მასზე განთავსებული ორივე შენობა აშენებული იყო ჯ.-ის ოჯახის მიერ. სასამარ-

თლომ მიიჩნია, რომ მხოლოდ მითითება იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვარს, რომელიც საკუთრების უფლებით ირიცხება სახელმწიფოს სახელზე, ვერ გახდებოდა 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულების და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების მოწმობის გაუქმების საფუძველი.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 თებერვლის განჩინებით საქმეში, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 აპრილის განჩინებით, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 25 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები და აღნიშნა, რომ ხ. ჯ-ი ოჯახთან ერთად 2000 წლიდან ფლობდა და სარგებლობდა 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, რომელიც მდებარეობდა წყალტუბოს რაიონის სოფელ ...ში. ამავე ნაკვეთზე განთავსებული იყო მისი ოჯახის მიერ აგებული შენობა-ნაგებობები, რომელსაც იყენებდა საოჯახო ბიზნესის დანიშნულებით, კერძოდ, ტერიტორიაზე განთავსებული იყო ...ისა და ...ის მცირე ფერმა. აღნიშნული ფაქტი დადასტურებული იქნა თავად წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, როდესაც ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება ხ. ჯ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გამორკვეული იქნა ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომ ხ. ჯ-ს 2007 წლამდე თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და სარგებლობდა დღემდე, ნაკვეთი იყო შემოღობილი და ათვისებული მის მიერ, რისი ნამდვილობაც დადასტურებულ იქნა ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულ-

ში წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის წარმომადგენლის 2020 წლის 31 მარტის აქტითაც. ასევე დადგენილი იქნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე „ს...ის“ ბუნებრივი აირის ქსელი, საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის მაგისტრალური ქსელები, სს „ე...ას“ და სს „ს...ის“ კუთვნილი კომუნიკაცია არ გადიოდა. აღნიშნული გარემოებები კი ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევდა საფუძველს დაეკმაყოფილებინა განმცხადებლის მოთხოვნა. შესაბამისად, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2020 წლის 29 ივლისს გამოსცა №93 განკარგულება, რომლითაც მართებულად იქნა აღიარებულ ხ. ჯ-ის საკუთრების უფლება და კანონშესაბამისად გაიცა მასზე საკუთრების უფლების მონმობა.

პალატის განმარტებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღების ძირითად საფუძველად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, აღიარებას არ ექვემდებარებოდა თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია სახელმწიფო ქონება და რომ 1986 წლის წყალტუბოს კოლმეურნეობის მიწათსარგებლობის გეგმის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიას, თუმცა აღნიშნული გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებებით არ ყოფილა გამყარებული. სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, არარელევანტურია 1986 წლის წყალტუბოს კოლმეურნეობის მიწათსარგებლობის გეგმაზე დაყრდნობით დავის საგანს განკუთვნილი მიწის ნაკვეთის საძოვრის კატეგორიად მიჩნევა და ამ საფუძველით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებააღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაბათილება. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 1992 წლის 18 იანვარს გამოცემული იქნა საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის №18 დადგენილება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“, ხოლო „საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების და სხვა სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების რეორგანიზაციის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილებისა და სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 21 ოქტომბრის №29 დეკრეტის საფუძველზე 1993 წლიდან დადგინდა სახელმწიფო მეურნეობების, კოლმეურნეობების რეორგანიზაცია და ახალ ორგანიზაციულ სამართლებ-

რივ ფორმაზე გადასვლა. ზემოხსენებულმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა კი განაპირობა მიწის რესურსების ახლებურად განაწილება და 1992 წლამდე არსებული მიწის საკადასტრო მონაცემების შეცვლა. ამდენად, უძველეს მონაცემზე დაყრდნობა, როდესაც აღნიშნულის შემდეგ განხორციელდა მიწის საკადასტრო მონაცემებში ძირეული ცვლილებები, იყო დაუსაბუთებელი, ხოლო ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ახალი საკადასტრო მონაცემებით №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი 2020 წლის მდგომარეობით წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიას, პირველი და სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, საქმეში არსებული მასალების თანახმად, 2020 წლის 29 ივლისს, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №93 განკარგულებით აღიარებულ იქნა ხ. ჯ-ის საკუთრების უფლება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (01/1-არასაცხოვრებელი, განაშენიანების ფართი 374,09 კვ.მ, 02/1-დამხმარე ნაგებობა – განაშენიანების ფართი 23,86 კვ.მ). გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა და დამოწმებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. საქმეში არსებული დოკუმენტებით დადასტურებულია, რომ ხ. ჯ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (1700 კვ.მ), მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ზედღებამია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ..., 1220 კვ.მ) მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. შესაბამისად, ხ. ჯ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 2020 წლის 27 ივლისის №93 განკარგულება ეწინააღმდეგებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას, რომლის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია სახელმწიფო ქონება.

კასატორის მითითებით, 1986 წლის წყალტუბოს კოლმეურნეობის მიწათსარგებლობის გეგმის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიას. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ.“ ქვეპუნქტის მიხედვით, პრივატიზებას არ ექვემდებარება საძოვარი. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 06 ნოემბრის განკარგულებით, ბათილად იქნა ცნობილი წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულება და მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა №49. ხ. ჯ-ის მოთხოვნა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მასზე განთავსებული შენობით საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ პირობებს. შესაბამისად, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 06 ნოემბრის განკარგულება მომზადებული იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 07 ივლისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 20 ივნისის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამარ-

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი 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 სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

როგორც ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, კანონის რეგულაცია შეეხება ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან (სარგებლობიდან), აგრეთვე, მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

მოსარჩელე ხ. ჯ-ის მოთხოვნა უკავშირდებოდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარებას თვითნებურად დაკავების საფუძვლით, რაც თავდაპირველად, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულებით დაკმაყოფილდა, თუმცა შემდგომში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილით მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში, სადავო აქტით კომისიის მიერ ბათილად იქნა ცნობილი კანონის მოთხოვნებთან შეუსაბამობის გამო, ამდენად, საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 6 ნოემბრის №გ-11.482031111 განკარგულების კანონიერება წარმოადგენს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებუ-

ლი, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), აგრეთვე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომელთა ჯამური ფართობი ბარში არ აღემატება 1.25 ჰექტარს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში - 5 ჰექტარს; კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ განკარგული არ არის, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების საფუძვლით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების ორ ალტერნატიულ პირობას იცნობს: პირველ შემთხვევაში განსაზღვრელია მიწის ნაკვეთის დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძვლით მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ მდებარე კანონიერი საფუძვლის გარეშე დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ზღვრული ოდენობაც დადგენილია ამავე მუხლით. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული. გარდა ამისა, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისა და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან, ასევე მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

ზემოაღნიშნული მატერიალური საფუძვლის რეალიზების პროცესულური მოწესრიგება გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარე-

ბის წესით“, რომლის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველად მიუთითებს დაინტერესებული პირის განცხადების წარდგენის აუცილებლობაზე, ასევე ითვალისწინებს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი მტკიცებულებების ჩამონათვალს.

საქმის მასალებით ირკვევა, რომ 2020 წლის 29 ივლისს, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №93 განკარგულებით, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1700 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა – განაშენიანების ფართი 374,09 კვ.მ, 02/1 დამხმარე ნაგებობა – განაშენიანების ფართი 23,86 კვ.მ) აღიარებულ იქნა ხ. ჯ-ის საკუთრების უფლება. ხ. ჯ-ზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა და დამოწმებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი.

2020 წლის 02 ოქტომბერს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დასავლეთ საქართველოს რეგიონული დეპარტამენტის უფროსმა და აცნობა, რომ უძრავი ქონება ს/კ ... რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად. ამასთან, 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულება ეწინააღმდეგებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის, „ლ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „ძ.ა“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებს. შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა ხსენებული განკარგულების გამოცემის კანონიერების საკითხის შესწავლა.

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2020 წლის 6 ნოემბრის №გ-11.482031111 განკარგულებით, ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2020 წლის 29 ივლისის №93 განკარგულება და მის საფუძველზე გამოცემული საკუთრების უფლების მოწმობა. განკარგულების თანახმად, ხ. ჯ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (1700 კვ.მ) მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ზედდება იყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ ..., 1220 კვ.მ) მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლო-

ბელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, 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, რომელზეც განთავსებულია სახელმწიფო ქონება. ამდენად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ხ. ჯ-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას და მისი შეზღუდვის იმპერატიულ დანაწესს შეიცავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება: სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას, ასევე საძოვარი („ზ“ და „პ“ ქვეპუნქტები).

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლებით აღიარება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დადასტურდება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონით გათვალისწინებული პირობის არსებობა, ამასთან დაინტერესებული პირი, განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს და კანონიერი საფუძვლის გარეშე (თვითნებურად) დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებს მისი მოთხოვნის უტყუარობას. მნიშვნელოვანია, რომ ასეთ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით დადგენილი პროცედურის ზედმინვენიტ დაცვით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, მათ შორის დამატებით მოძიებული მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლე-

ვისა და შეფასების გზით.

სააპელაციო სასამართლომ, საქმეზე დაკითხულ მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით დადგენილად მიიჩნია უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის მოსარჩელის მიერ აშენების ფაქტი, თუმცა არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 17 მარტის №1/3-603 ბრძანების საფუძველზე, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის სოფელ...ში მდებარე 1220 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 279.63 კვ.მ შენობა-ნაგებობა რეგისტრირებულია სახელმწიფო საკუთრებად (ს/კ №...). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე (სადავო არ არის საჯარო რეესტრის ჩანაწერი), საკასაციო პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის კუთვნილების საკითხის მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებზე დაყრდნობით გადაწყვეტის თაობაზე, რა მიმართებით მნიშვნელოვანია გაირკვეს, თუ რა ფაქტობრივ გარემოებას დაეყრდნო საჯარო რეესტრი სახელმწიფოს სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან ერთად შენობა-ნაგებობის დარეგისტრირებისას, მათ შორის ადმინისტრაციულ ორგანოში ხომ არ არსებობს საარქივო მასალა მითითებული შენობის სამშენებლო დოკუმენტაციის სახით, რა მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ უნდა მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებები.

საკასაციო პალატა ასევე არ ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე საძოვრის სტატუსის გაუქმების შესახებ და აღნიშნავს, რომ „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საძოვარი არის ბალახოვანი მცენარით ან/და ბუჩქოვანი მცენარით (ბუნებრივი ან გაკულტურებული) დაფარული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება ცხოველის საძოვებლად (გამოსაკვებად), მასზე არსებული სამეურნეო ნაგებობით ან/და დამხმარე ნაგებობით ან მის გარეშე, ან მიწის ნაკვეთი, რომელიც, მისი ნიადაგურ-კლიმატური პირობებისა და ბუნებრივ-გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით, შეიძლება ამ მიზნით იქნეს გამოყენებული.

ამავე კანონის მე-8 მუხლით განსაზღვრულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიები და მათი ცვლილების წინაპირობები; კერძოდ, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თა-

ნახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილება დასაშვებია საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისათვის სათიბის, სახნავის (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) ან საკარმიდამოს კატეგორიის მინიჭებით. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მისთვის წარდგენილი დოკუმენტაციისა და მასთან დაცული ინფორმაციის (მონაცემების) საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება. მე-5 პუნქტის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონშობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ ამ წესის მე-11 და მე-12 მუხლების შესაბამისად წარდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია, დამატებით წარდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, იღებს გადაწყვეტილებას, მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი 1986 წლის წყალტუბოს კოლმეურნეობის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს, რომლის კატეგორიის შეცვლასთან დაკავშირებით საქმეში რაიმე სახის მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, მხოლოდ ის გარემოება, რომ კონკრეტული დოკუმენტი – მიწათსარგებლობის გეგმა გარკვეული პერიოდის წინაა შედგენილი, არ მიუთითებს მის მცდარობაზე ან არსებული სამართლებრივი რეჟიმის ავტომატურად შეცვლაზე. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პალატას, სათანადო წესით არ გამოუკვლევია როგორც უფლებასაღიარებელი, ისე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ამჟამინდელი მახასიათებლები.

ბი, მათ შორის ის გარემოება, ხომ არ ყოფილა აღნიშნულ ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები ჩარიცხული სარეფორმო მიწის ფონდში და შესაბამისად, ხომ არ არსებობს საძოვრის სტატუსის შეცვლის შესახებ კომპეტენტური ორგანოს მიერ მიღებული გადანაცვტილება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები. იმ პირობებში, როდესაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ასახელებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ კონკრეტულ საფუძვლებს, საჭიროა დამატებითი მტკიცებულებების მოძიება, რომლებიც უტყუარად გააქარწყლებს ან დაადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას.

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

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადანაცვტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადანაცვტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადანაცვტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ, სასამარ-

თლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე *Seryavin and Others v. Ukraine* §55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. *Kraska v. Switzerland*, § 30; *Van de Hurk v. the Netherlands*, §59; *Perez v. France*, §80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ, ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. *Milatova and others v. The Czech republic* §59; *Niderost-huber v. Switzerland*, § 24; *K.S. v. finland* § 21 ).

მოცემულ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლო შემოიფარგლა ხ. ჯ-ის სარჩელთან დაკავშირებით საქმეზე წარდგენილი არასაკმარისი მასალების შეფასებით, ისე, რომ დამატებითი მტკიცებულების წარდგენა სასამართლოს არც მოსარჩელისთვის დაუვალებია და არც ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოუთხოვია. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლო ვალდებული იყო უტყუარად დაედგინა არსებობდა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი რომელიმე გარემოება, რაც არ განუხორციელებია.

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

თლებრივი თვალსაზრისით სრულყოფილი შემოწმება. საკასაციო პალატა თელის, რომ სადავო საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო ფაქტობრივ და პროცესუალურ წინამძღვრებს, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის აბსოლუტური საფუძველი – გადაწყვეტილება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც თავის მხრივ არის სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების და საქმის სააპელაციო სასამართლოსათვის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი.

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თვითნაგურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების  
აღიარების კომისიის აქტის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

№ბს-746(2კ-23)

27 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2019 წლის 08 ნოემბერს ნ. მ-ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქა-  
ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე  
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად და-  
კავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

2019 წლის 25 ნოემბერს ნ. მ-ემ ასევე სარჩელით მიმართა თბილისის  
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპა-  
სუხეების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუ-  
ნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-  
ლეგიის 2020 წლის 13 მარტის განჩინებით ზემოაღნიშნული საქმეები  
გაერთიანდა ერთ წარმოებად და სასამართლომ არსებითად იმსჯელა  
შემდეგ სასარჩელო მოთხოვნებზე: 1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბი-  
ლისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავე-  
ბულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21  
ოქტომბრის №2327 განკარგულება მიწის ნაკვეთზე ნ. მ-ის საკუთრე-  
ბის უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ; 2. დაევალოს მოპასუ-  
ხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად  
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოს-  
ცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი,  
ნ. მ-ისთვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მის. ქ. თბი-  
ლისი, მე... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი  
106 კვ.მ., ს/კ ...) მომიჯნავედ არსებულ 103 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სა-

კუთრების უფლების აღიარების შესახებ; 3. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე; 4. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანება ნ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ არის სოციალურად დაუცველი პირი და 2004 წლიდან 2 მცირეწლოვან შვილთან ერთად თავი შეაფარა ...ის მიერ მიტოვებულ ...ის შენობას, მისამართზე: ქალაქი თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, ს/კ .... აღნიშნული შენობა სანაგვედ იყო ქცეული, მისი ძალისხმევის შედეგად კი გასუფთავდა და შეიქმნა მასში ელემენტარული საყოფაცხოვრებო პირობები. 2015 წელს შენობა გადაეცა საკუთრებაში. მისივე განმარტებით, შენობასთან ერთად ფლობდა შენობის გარშემო არსებულ 103 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთს, რომლის გარეშეც შეუძლებელია შენობაში მოხვედრა. აღნიშნულ ნაკვეთს უფლის, როგორც საკუთარს, მასზე გაშენებული აქვს ნარგავები. მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარებაზე მოსარჩელემ მიმართა კომისიას, რაზეც უარი ეთქვა 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულებით. მოსარჩელემ ასევე განმარტა, რომ მისთვის საკუთრებაში გადაცემულ ყოფილი ...ის შენობას გააჩნია ძველი, ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდის დროს მოწყობილი ბეტონის გალავანი, რომლის დანიშნულებაც არის, ის რომ ციცაბო მიწის ნაკვეთზე შეაკავოს მიწის ჩამოშლა და დაიცვას შენობა. გალავანსა და შენობას შორის არსებული მიწის ფართი არის ამ შენობის განუყოფელი ნაწილი. განმარტა, რომ აღნიშნული ტერიტორია მოასუფთავა და შემოავლო იაფფასიანი ლითონის ბადე (ე.წ. სეტკა), რადგან ტერიტორიას აღნიშნულის გარეშე გამვლელები, მიმდებარე კორპუსებში მცხოვრებლნი და სხვა პირები, იყენებდნენ საპირფარეშოდ, რის გამოც იყო ანტისანიტარია და შეუძლებელი იყო ჰიგიენურ პირობებში ცხოვრება. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული ტერიტორია მასზე მდგომი, მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობით, წარმოადგენს ერთ მთლიან და განუყოფელ უძრავ ქონებას.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ 2019 წლის 18 ივნისს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურმა ინსპექციამ გამოსცა №000709 მითითება ღობის დემონტაჟის თაობაზე, ხოლო 2019 წლის 26 ნოემბერს გამოსცა №000709 დადგენილება (სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე) 25 000 ლარით დაჯარიმების თაობაზე. აღნიშნულზე მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი, თუმცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივ-

რის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ნ. მ-ეის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2019 წლის 18 ივლისს ნ. მ-ემ №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მის. ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 106 კვ.მ., ს/კ: ...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 103 კვ.მ). სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე დაიწყო კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება. სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას იმის შესახებ, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს. კანონის ნორმის ამ დათქმით მთავარი აქცენტი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობისკენ არის მიმართული და სწორედ ამ ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე ჩნდება უფლება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა.

საქმის განხილველმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 20 იანვრის №421 საოქმო გადაწყვეტილებით, ნ. მ-ეის 2014 წლის 25 დეკემბრის განცხადება დაკმაყოფილდა და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (ქ. თბილისში, მე-3 მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა № 1) 106 კვ.მ.-ს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია სასყიდლიანი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, 2015 წლის 20 თებერვალს გაცემული იქნა № 10255 საკუთრების უფლების მონაპოვად ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, რის შემდგომაც, ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა № 1, ს/კ №..., 2016 წლის 25 მაისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. მ-ეის სახელზე (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი 106.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 20; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი № 1). სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. მ-ე ითხოვს კომისიის მიერ უფლებააღიარებული ზემოაღნიშნუ-

ლი მიწის ნაკვეთის (მის. ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 106 კვ.მ, ს/კ...) მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი: 103 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მითითებული კანონი კი ამოქმედდა 2007 წლიდან. სასამართლოს მსჯელობით, პირი, რომელიც 2016 წელს გახდა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლის მომიჯნავე ნაკვეთზეც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, ვერ იქნება მიწის ნაკვეთის თვითნებური დამკავებელი და შესაბამისად, მოთხოვნის უფლების მქონე სუბიექტი. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ნ. მ-ემ, 2014 წელს წარდგენილი განცხადებით, საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვდა მხოლოდ 106 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ იგი პრეტენზიას არ გამოთქვამდა განსახილველი განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (103 კვ.მ.) თვითნებურად ფლობასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, კომისიის მიერ დადგენილი იქნა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა. ასევე, არ დგინდებოდა საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და არც ნ. მ-ეის მიერ 2014 წელს წარდგენილი განცხადების განხილვის დროისათვის.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კანონის „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25-ე მუხლის მე-9 პუნქტი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება და განმარტა, რომ I კლასით გათვალისწინებული ობიექტების მშენებლობა წარმოებს მშენებლობის ნებართვის გარეშე, თუმცა სავალდებულოა სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორ-

განოსწერილობითი დასტურის მოპოვება. სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის ის პოზიცია, რომ იმ სახის სამშენებლო საქმიანობას, რომელსაც ადგილი აქვს განსახილველ შემთხვევაში, ესაჭიროებოდა ნებართვა/შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურების თაობაზე, რაც საქმეში წარმოდგენილი არ არის, რაც სასამართლოს მსჯელობით გულისხმობს, რომ ზემოხსენებული სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა ისე, რომ სახეზე არ იყო შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაცია, რაც კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, წარმოდგენდა დამრღვევზე შესაბამისი პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. მ-ეს, როგორც სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებელ პირს, სწორად დაეკისრა პასუხისმგებლობა. სასამართლოს მსჯელობით, აღნიშნულს ადასტურებს, როგორც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, ისე თავად მოსარჩელე მხარე, რომელიც უთითებს, რომ ტერიტორია მოასუფთავა და შემოავლო იაფფასიანი ლითონის ბადე (ე.წ. სეტკა).

სასარჩელო მოთხოვნაზე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლითაც ნ. მ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლის მესამე ნაწილი, 185-ე, 201-ე მუხლები და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და შესაბამისად, არ არსებობს სადავო ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მოსარჩელე მხარის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილებით, ნ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ნ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების პირველი პუნქტი. საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ნ. მ-ე გათავისუფლდა ადმინისტრაციუ-

ლი პასუხისმგებლობისაგან ჯარიმის გადახდის ნაწილში და გამოეცხა- და სიტყვიერი შენიშვნა. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიცი- პალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანება. სადავო სა- კითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიცი- პალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე სა- კუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულება მიწის ნაკვეთზე ნ. მ-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხე კომისიას დაევალა გა- დაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, საქმისათვის არ- სებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფა- სების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებ- რივი აქტის გამოცემა, სადავო საკითხთან დაკავშირებით, ამ გადან- ყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან, კანონით დადგენილ ვადა- ში.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა „ფიზიკური და კერ- ძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესა- ხებ“ საქართველოს კანონის პირველ, მე-2 მუხლებზე, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცე- ბული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობე- ლობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ- ლების აღიარების წესის“ მე-5, მე-11 მუხლებზე და მიუთითა იმ დადგე- ნილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტე- ტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირე- ბის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სა- კუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 20 იანვრის №421 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის მე-8 საკითხი), ნ. მ-ის 2014 წლის 25 დეკემბრის განცხადება დაკმაყოფილდა და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა №1) 106 კვ.მ.-ს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია სასყიდლიანი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, 2015 წლის 20 თებერვალს გაცემული იქნა №10255 საკუთრების უფლების მოწმობა ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე, რის შემდგომაც, ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა №1, ს/კ №... 2016 წლის 25 მაისიდან საკუთრე- ბის უფლებით აღირიცხა ნ. მ-ის სახელზე. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ნ. მ-ე ითხოვს კო- მისიის მიერ უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსე- ბულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 103 კვ.მ) საკუთრების უფლე- ბის აღიარებას.

პალატა დაეთანხმა საქმის განმხილველ სასამართლოს და აღნიშნა, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მითითებული კანონი კი ამოქმედდა 2007 წლიდან, თუმცა არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს ის შეფასება, რომ პირი, რომელიც 2016 წელს გახდა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლის მომიჯნავე ნაკვეთზეც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, არ შეიძლება წარმოადგენდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს და შესაბამისად, მოთხოვნის უფლების მქონე სუბიექტს. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარდგენილ მასალებზე და მხარეთა ახსნა-განმარტებებზე, რომლებიც სააპელაციო პალატის მოსაზრებით იძლევა ლოგიკური ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მიმდინარე საქმის ფარგლებში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის დაკავება დაინტერესებული პირის ნ. მ-ეის მიერ, სწორედ იმ დროისათვის მოხდა, როდესაც მის მიერ დაკავებული იქნა, ან უკვე მის საკუთრებაში მყოფი უფლებააღიარებული ფართი.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა აპელანტის მიერ, სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილ 2023 წლის 27 მარტის დასკვნაზე და განმარტა შემდეგი: მართალია დასტურდება, რომ ნ. მ-ემ, 2014 წელს წარდგენილი განცხადებით საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა 106 კვ.მ.ზე და მისი განცხადება განხილული იქნა სწორედ აღნიშნულ ფართზე მისი უფლების აღიარების წინაპირობების კვლევის თვალსაზრისით, თუმცა საგულისხმოდ მიიჩნევს საქმეში წარდგენილ მასალებს, მხარეთა ახსნა-განმარტებების სარწმუნოებას, ექსპერტიზის დასკვნას და ვითარების საგამონაკლისო ხასიათს. აღნიშნული ფაქტორების მხედველობაში მიღებით, პალატამ მიიჩნია, რომ მიზანშეწონილია, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელახალი შეფასების ფარგლებში გამოკვლეული იქნეს ნ. მ-ეის საკუთრებაში არსებული და სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთების ურთიერთმიმართება, მათი გამიჯვნისა და უფლების ცალ-ცალკე ობიექტად არსებობის შესაძლებლობა. პალატამ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შესწავლილი უნდა იქნეს და დადასტურდეს, რამდენად არსებობს ალბათობა, რომ ან უკვე აპელანტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა შეინარჩუნებს მის ფუნქციურ დანიშნულებას და შესაძლებელი იქნება საკუთრებაში არსებული ფართით შეუფერხებელი სარგებლობა იმ პირობებში, თუკი აპელანტს შეეზღუდება ამჟამად უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთით სარგებ-

ლობის უფლება.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების (სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე) ბათილად ცნობის ნაწილში, აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატამ განმარტა, რომ იზიარებს სასამართლოს მითითებებს სამშენებლო სამართალდარღვევის მარეგულირებელი კანონმდებლობის ნორმებზე და ასევე ეთანხმება შეფასებას, რომ მოცემულ შემთხვევაში ნ. მ-ეს პასუხისმგებლობა დაეკისრა როგორც სამშენებლო სამუშაოების (მავთულ-ლობის მომწყობ პირს) მწარმოებელ პირს. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილებით სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, ნ. მ-ე დაჯარიმდა 25 000 ლარით, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის განთავსებისთვის. ამავე დადგენილებით, ნ. მ-ეს დაევალა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განთავსებული მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის დემონტაჟი. სასამართლომ მიუთითა ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე, 34-ე მუხლები და მიიჩნია, რომ მსჯელობის გარეშე არ უნდა დარჩეს ისეთი შემამსუბუქებელი გარემოებანი, რამაც შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს თანაზომიერი და სამართლიანი პასუხისმგებლობის ზომის გამოყენებაზე. დასახელებულ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, სააპელაციო პალატამ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ჩადენილი სამართალდარღვევის შედეგად არ დამდგარა მავნე შედეგი, ასევე აპელანტის სოციალურად დაუცველობის სტატუსი, მისი მატერიალური და ჯანმრთელობის მდგომარეობა, ასაკი და ახსნა-განმარტებები კონკრეტული ქმედების განხორციელების მოტივებთან დაკავშირებით. ასევე ის გარემოება, რომ ზემოთ ასახული არგუმენტაციით სასამართლომ ბათილად ცნო საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის აქტი და ხელახალი შეფასების მიზნით ადმინისტრაციულ ორგანოს დაუბრუნა საქმე განსახილველად, ასევე მიუთითა ის გარემოება, რომ სამართალდამრღვევად ცნობილი პირი არ არის შემჩნეული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებათა ჩადენაში. ყველა მითითებული ფაქტორის ერთობლიობაში გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. მ-ის მიმართ გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლი, გამოეცხადოს სიტყვიერი შენიშვნა და იგი უნდა გათავისუფლდეს ჯარიმის გადახდისაგან. პალატამ მიიჩნია, რომ დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული დადგენილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

რაც შეეხება აპელანტის მოთხოვნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალი-

ტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში, აღნიშნულზე პალატამ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ პალატამ საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ნ. მ-ე გაათავისუფლა ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისაგან ჯარიმის გადახდის ნაწილში და სიტყვიერი შენიშვნა გამოუცხადა მას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა თანმდევი შედეგის სახით ავტომატურად იწვევს იმ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას, რომელიც მიღებულია ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ.

კასატორი – თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები. კასატორი აპელირებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით თუ რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა ერთმანეთისგან გამიჯნავენ არამართლობიერ და მართლობიერ მფლობელობას. მართლობიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ როდესაც არამართლობიერი მფლობელობის დროს, ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ორივე შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. კასატორის მსჯელობით, დაინტერესებულმა პირმა უნდა დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. წარმომადგენელი ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისში მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ არსებული (ს/კ...) უძრავი ქონება ნ. მ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2016 წლის 25 მაისიდან, აღიარების კომისიის 2015 წლის 20 იანვრის №421 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 2015 წლის 20 თებერვალს გაცემული №10255 საკუთრების უფლების მონუმობის საფუძველზე. მიუთითებს, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა „ფიზიკური და კერძო

სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მითითებული კანონი კი ამოქმედდა 2007 წლიდან. წარმომადგენლის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს ის მსჯელობა, რომ პირი რომელიც 2016 წელს გახდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე რომლის მომიჯნავედაც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, არ შეიძლება წარმოადგენდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელს და შესაბამისად, მოთხოვნის უფლების მქონე სუბიექტს. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა შორის მითითებულ იმ გარემოებაზე, რომ 2019 წლის 6 სექტემბერს, მუნიციპალურ ინსპექციაში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე, ნ. მ-ემ დაადასტურა, რომ მსუბუქი კონსტრუქციის ღობე მის მიერ განთავსებულია 2019 წელს.

კასატორი არ იზიარებს სადავო აქტის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულების ბათილად ცნობის დასაბუთებას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე და არ ეთანხმება ყურადღების გამახვილებას მხარის მიერ წარდგენილ ახალ მტკიცებულებაზე, კერძოდ, 2023 წლის 27 მარტის დასკვნაზე და განმარტავს, რომ აღნიშნულ დასკვნაში ასახულია კვლევის დროს არსებული ფაქტობრივი გარემოებები და არა კანონის ამოქმედებამდე, 2007 წლამდე არსებული მდგომარეობა.

კასატორი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია აპელირებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3, 36-ე, 65-ე, 66-ე მუხლებზე და განმარტავს, რომ სამშენებლო სამუშაოების კანონიერად განხორციელების საფუძველად კანონმდებლობა იმპერატიულად მიიჩნევს შესაბამის სანებართვო დოკუმენტაციას. I კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში, ამგვარ საფუძველს წარმოადგენს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, განზრახული მშენებლობის შესაძლებლობის თაობაზე გაცემული წერილობითი დასტური/თანხმობა, სხვა კლასის შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში კი, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა. წარმომადგენლის მითითებით, პირი, რომელიც გეგმავს მშენებლობის განხორციელებას, ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოები წარმართოს ზემოხსენებული დადგენილებით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით, წინააღმდეგ შემთხვევაში უნებართვო მშენებლობის სახით ადგილი ექნება სამშენებლო სამართალდარღვევას, რის-

თვისაც პასუხისმგებლობა თავის მხრივ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის შესაბამისად განისაზღვრება.

კასატორი მიუთითებს ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავს, რომ სადავო დადგენილებით ნ. მ-ეს პასუხისმგებლობა დაეკისრა, როგორც უნებართვო მშენებლობის მწარმოებელ პირს. დადგენილებაში მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მსუბუქი კონსტრუქციის ლოზე განთავსდა ნ. მ-ეის მიერ, დასტურდება როგორც ადმინისტრაციულ საჩივარში, ასევე ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში და მუნიციპალურ ინსპექციაში მიმდინარე სამართალდარღვევის საქმეზე ჩატარებული ზეპირი მოსმენის სხდომებზე, ნ. მ-ეის მიერ მიცემული განმარტებებით. წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ საქმის გადასაწყვეტად უფლებამოსილ ორგანოს შეუძლია გაათავისუფლოს დამრღვევი ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისაგან და დასჯერდეს სიტყვიერ შენიშვნას მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ჩადენილია მცირემნიშვნელოვანი სამართალდარღვევა. მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ მოქმედი კანონმდებლობა, არ იძლევა მცირემნიშვნელოვანი სამართალდარღვევის მზა დეფინიციას. კანონმდებლობით განსაზღვრულია მხოლოდ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ცნება, რომლის მნიშვნელობის ხარისხის განსაზღვრა უნდა უკავშირდებოდეს ქმედების ობიექტურ მხარეს თუ რაში გამოიხატა ობიექტურად დამრღვევის მოქმედება. კასატორის მსჯელობით, განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ნ. მ-ეის მიერ განხორციელებული ქმედება, რომელიც მართლსაწინააღმდეგო ხასიათს ატარებს და აღნიშნული არ ყოფილა მოყვანილი კანონთან შესაბამისობაში. ის ფაქტი, რომ ნ. მ-ეს არ გამოუხატავს ნება და წინააღმდეგია დემონტაჟის, ცხადყოფს მის დამოკიდებულებას განხორციელებული ქმედების მიმართ. წარმომადგენელი დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას მანერე შედეგის დადგომის არარსებობაზე და იმ პირობებში, როდესაც სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ნ. მ-ემ ნებაყოფლობით არ განხორციელა სამართალდარღვევის (ე.წ. სეტკის დემონტაჟი/მოხსნა) აღმოფხვრა, სამართალდარღვევის ჩადენის მოტივები ვერ წარმოშობს სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის გამოყენების წინაპირობებს. ასევე მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა თავისი დასკვნის დასასაბუთებლად ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 23-ე მუხლის მოთხოვნები, რომლის მიხედვითაც, ადმინისტრაციული სახდელი წარმოადგენს პასუხისმგებლობის ზომას და გამოიყენება ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ჩამდენის აღსაზრდელად კანონების დაცვის, საერთო ცხოვრების წესების პატივისცემის სულისკვეთებით, აგრეთვე როგორც თვით სამარ-

თაღდამრღვევის, ისე სხვა პირთა მიერ ახალი სამართალდარღვევების ჩადენის აცილების მიზნით. კასატორის მსჯელობით, მსგავსი მოტივებისა და გარემოებების გათვალისწინებით, რაც განსახილველ საქმეზე სააპელაციო პალატის მიერ იქნა მხედველობაში მიღებული, შესაძლოა სტიმული მიეცეს მეტად სახიფათო პრეცედენტის შექმნას სასამართლო პრაქტიკაში. წარმომადგენელი ასევე არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას 2023 წლის 27 მარტის დასკვნასთან მიმართებით და განმარტავს, რომ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების ფარგლებში საკითხი ეხებოდა მხოლოდ მავთულბადის (ე.წ სეტკის) მოხსნას და არა ბეტონის საძირკვლის, როგორც აღნიშნული მითითებულია სააპელაციო სასამართლოს გადანყვეტილებამ.

კასატორის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის წარმომადგენელი არ იზიარებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს შედეგს და განმარტავს, რომ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 44-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულია აბსოლუტური სანქცია – 25 000 ლარის ოდენობით და ვინაიდან, სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის მიმდინარეობის ეტაპზეც ნ. მ-ის მიერ არ იყო განხორციელებული უკანონოდ განთავსებული მავთულბადის ღობის დემონტაჟი, ანუ აღმოფხვრილი არ იყო სამართალდარღვევა, აღნიშნული ფაქტის გათვალისწინების გარეშე, შემამსუბუქებელი გარემოებების მხედველობაში მიღებით სამართალდამრღვევის ჯარიმისგან გათავისუფლება ეწინააღმდეგება კანონს. კასატორის მსჯელობით, ვინაიდან, სამართალდამრღვევისათვის სახდელის ნაცვლად სიტყვიერი შენიშვნის გამოყენების ერთ-ერთი საფუძველია სამართალდამრღვევის მიერ სამართალდარღვევის აღმოფხვრა ან მისი შედეგების გამოსწორება და ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ღობის დემონტაჟის განხორციელება ნ. მ-ის მხრიდან დიდ ძალისხმევას არ საჭიროებდა, განსახილველ შემთხვევაში დარღვევის მცირემნიშვნელოვნად მიჩნევის დასაბუთება არასაკმარისად მიაჩნია. ამდენად, კასატორის მსჯელობით, არ არსებობდა დაჯარიმების ნაწილში მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილების ბათილად ცნობისა და სამართალდამრღვევისათვის შენიშვნის გამოცხადების საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 11 ივლისის განჩინებით, 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, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიცი-

პალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა მიჩნეული.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სასამართლოს იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 20 იანვრის №421 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის მე-8 საკითხი), ნ. მ-ის 2014 წლის 25 დეკემბრის განცხადება დაკმაყოფილდა და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა №1) 106 კვ.მ-ს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია სასყიდლიანი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, 2015 წლის 20 თებერვალს ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გაცემულ იქნა №10255 საკუთრების უფლების მონაწილე. შესაბამისად, ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა №1, ს/კ №..., 2016 წლის 25 მაისიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ. მ-ის სახელზე, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი – საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება – არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 106.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი – 20; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი – №1.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 18 ივლისს ნ. მ-ემ №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მის. ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 106 კვ.მ. ს/კ ...)

მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 103 კვ.მ).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 30 ივლისის №266244 წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ნ. მ-ის მიერ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულებით, ნ. მ-ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის. ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი – 103.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველზე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა. ასევე, არ დგინდებოდა საკუთრება უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და არც ნ. მ-ის მიერ 2014 წელს წარდგენილი განცხადების განხილვის დროისათვის.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, ნ. მ-ის მიმართ 2019 წლის 18 ივნისს შედგა №000709 მითითება, რომლის თანახმად, სამართალდარღვევად დაფიქსირდა ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა – ნაგებობა №1, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ (სახელმწიფო ტერიტორიაზე), შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის მშენებლობა. ამავე მითითებით, დარღვევის გამოსწორების მიზნით, ნ. მ-ეს დაევალა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის დემონტაჟის განხორციელება, ხოლო დარღვევის გამოსასწორებლად განესაზღვრა 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადა.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, 2019 წლის 26 ივლისს შედგა №000709 შემოწმების აქტი, რომლის თანახმად, ნ. მ-ის მიერ არ იქნა შესრულებული 2019 წლის 18 ივნისის №000709 მითითების პირობები. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის უფროსის 2019

ნლის 26 სექტემბრის №4-3/202-გ/19 ბრძანებით, ამავე სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №000709 მითითების საფუძველზე ნ. მ-ის მიმართ დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვის ვადა გაგრძელდა ორი თვით, კერძოდ, აღნიშნული ვადის ათვლა დაიწყო 2019 წლის 26 სექტემბრიდან 2019 წლის 26 ნოემბრის ჩათვლით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის ინსპექტირებისა და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიის დაცვის სამმართველოს ისანი-სამგორის რაიონული განყოფილების წამყვანი სპეციალისტის 2019 წლის 26 ნოემბრის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, 2019 წლის 26 ნოემბერს ობიექტის ხელმეორედ გადამოწმების შედეგად დადგინდა, რომ ნ. მ-ის მიერ არ არის შესრულებული ამავე სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის №000709 მითითებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2019 წლის 26 ნოემბერს მიღებული იქნა №000709 დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, რომლის თანახმად, ნ. მ-ე დაჯარიმდა 25 000 ლარით, ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, შენობა-ნაგებობა №1, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ (სახელმწიფო ტერიტორიაზე, ჯიბიეს კოორდინატები: ...; ...) შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის განთავსებისთვის. ამავე დადგენილებით, ნ. მ-ეს დაევალა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განთავსებული მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის დემონტაჟი.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 27 დეკემბერს ნ. მ-ემ №19/0119361730-01 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების ბათილად ცნობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა ნ. მ-ის 2019 წლის 27 დეკემბრის №19/0119361730-01 ადმინისტრაციული საჩივარი და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ნ. მ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის, ასევე სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მსუბუქი კონსტრუქციის – ღობის განთავსებისათვის დაკისრებული ჯარიმის და ღობის დემონტაჟის დავალების კანონიერება.

სადავო საკითხზე მსჯელობის მიზნით, საკასაციო პალატა მიუთი-

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

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში და თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

„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, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს 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 აღიარე-

ბის მოთხოვნის მომენტი სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის დანაწესი საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აკეთებს სავალდებულო დათქმას იმის შესახებ, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა მითითებული კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, მოთხოვნა კანონით განსაზღვრულ სხვა პირობებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს. კანონის ნორმის ამ დათქმით მთავარი აქცენტი მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობისკენ არის მიმართული და სწორედ ამ ფაქტობრივი გარემოების საფუძველზე ჩნდება უფლება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2019 წლის 18 ივლისს ნ. მ-ემ №... განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (მის. ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 106 კვ.მ., ს/კ ...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 103 კვ.მ), ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 30 ივლისის №266244 წერილობითი მიმართვით განცხადება გადაეცა მის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე მითითებით, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფ-

ლებამონაცვლე, 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 მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. თავის მხრივ, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით საკასაციო პალატა ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების

განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამოორიცხავს აღნიშნული მინის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამოორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას ფაქტობრივი გარემოებების ქრონოლოგიაზე და მიუთითებს, რომ ქ. თბილისში, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონება, ს/კ №..., ნ. მ-ვის სახელზე საკუთრების უფლებით აღირიცხა 2016 წლის 25 მაისიდან აღიარების კომისიის 2015 წლის 20 იანვრის №421 საოქმო გადაწყვეტილებისა და 2015 წლის 20 თებერვალს გაცემული №10255 საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე. კანონმდებლის მიზნის გათვალისწინებით ცალსახაა, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მინის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მითითებული კანონი კი ამოქმედდა 2007 წლიდან. შესაბამისად, პირი რომელიც 2016 წელს გახდა იმ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლის მომიჯნავე ნაკვეთზეც დღეის მდგომარეობით ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, ვერ იქნება მინის ნაკვეთის თვითნებური დამკავებელი და შესაბამისად ვერ იქნება მიჩნეული მოთხოვნის უფლების მქონე სუბიექტად. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ნ. მ-ემ, 2014 წელს წარდგენილი განცხადებით, საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა მხოლოდ 106 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ 2014

წლის მდგომარეობით პრეტენზიას არ გამოთქვამდა განსახილველი განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის (103 კვ.მ.) თვითნებურად ფლობასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, კომისიის მიერ დადგენილი იქნა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული შენობა. ასევე, არ დგინდებოდა საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და არც ნ. მ-ის მიერ 2014 წელს წარდგენილი განცხადების განხილვის დროისათვის.

აქვე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე №ბს-1191(კ-20), სადაც უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „ამრიგად, უდავოდ დასტურდება, რომ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მოსარჩელის უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რომელიც მას საკუთრებაში გადაეცა 2008 წელს აღიარების საფუძველზე. აღნიშნული გარემოება კი მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დასახელებული მოცემულობით, მიზანშეუწონელი და გაუმართლებელია აღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის მომიჯნავეობის საფუძველით დაუსრულებელი ათვისება და შემდგომ მასზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რ. ო-ის მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს. ამდენად, ის ვერ ჩაითვლება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად“.

მითითებული საკანონმდებლო რეგულაციის, საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში და ვერ დაეთანხმება იმ მსჯელობას, რომ საქმეში წარდგენილი მასალები და მხარეთა ახსნა-განმარტებები იძლევა ლოგიკური ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, მიმდინარე საქმის ფარგლებში მოთხოვნილი მი-

ნის ნაკვეთის დაკავება დაინტერესებული პირის ნ. მ-ის მიერ სწორედ იმ დროისათვის მოხდა, როდესაც მის მიერ დაკავებული იქნა, ან უკვე მის საკუთრებაში მყოფი უფლებააღიარებული ფართი. რაც შეეხება ქვე-და ინსტანციის სასამართლოს მიერ 2023 წლის 27 მარტის დასკვნას, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ დასკვნა ცალსახად მიუთითებს მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობას და ეწინააღმდეგება გა-საჩივრებული აქტის დასაბუთებას. საკასაციო სასამართლო დეტალუ-რად მიუთითებს დასკვნის შინაარსზე და განმარტავს შემდეგს: ინდი-ვიდუალური აუდიტორის თ. კ-ის 2023 წლის 27 მარტის (უძრავი ქონე-ბის ხანდაზმულობის შესახებ) საექსპერტო დასკვნის თანახმად, ექ-სპერტის წინაშე დაისვა შემდეგი შინაარსის შეკითხვა: არის თუ არა ხან-დაზმული ბოილერის ეზოს გალავანი (ბეტონის საძირკვლის ბლოკი), რომელიც წარმოადგენს უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე: ქალა-ქი თბილისი, ...ის ქუჩა №27 ს/კ ... დაზუსტებული ფართობი 106.00 კვ.მ (ბოილერის) შენობის გარშემო მიწის მდგრადობისათვის აუცილებელ საყრდენ კედელს, მისი გეოგრაფიული მდებარეობიდან გამომდინარე და ასევე რას გამოიწვევს ბეტონის საძირკვლის ბლოკის (გალავნის) დე-მონტაჟი. დასკვნის თანახმად, სამუშაოს შესასრულებლად შემოწმდა და გაანალიზდა დამკვეთის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია და მოხ-და ქონების ვიზუალური დათვალიერება და ფოტოგრაფირება. დასკვნა-ში მითითებულია, რომ ს/კ ... ნ. მ-ის საკუთრებაში არსებული, დაზუს-ტებული ფართობი 106.00 კვ.მ (ბოილერი) მდებარეობს 287.00 კვ.მ მი-წის ნაკვეთზე (ნახაზი შესრულებულია 10.07.2019წ), რომელიც შემო-საზღვრულია ერთიან სივრცეში, დასავლეთით შენობის კედლით, ჩრდი-ლოეთის, სამხრეთით, აღმოსავლეთით ბეტონის საძირკვლის ბლოკის ღობით (გალავნით). მისი დემონტაჟი გამოიწვევს ატმოსფერული ნა-ლექების შედეგად უარყოფით ზემოქმედებას: ნაყარის ჩამოშლას, ეზო-ში არსებული ხანდაზმული ხემცენარეებისა და შენობის დაზიანებას. საკასაციო პალატა აქვე განმარტავს, რომ სამართალდარღვევის საქ-მისწარმოების ფარგლებში საკითხი ეხებოდა მხოლოდ მავთულბადის (ე.წ სეტკის) მოხსნას და არა ბეტონის საძირკველს, ამდენად, მოთხოვ-ნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების არგუმენტად მითითებულ დასკვნა-ზე აპელირება, საკასაციო სასამართლოს არარელევანტურად მიაჩნია.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების არსებობის პირობებში, კერ-ძოდ იმ მოცემულობაში, როდესაც ნ. მ-ე ითხოვს 2015 წლის 20 იანვრის №421 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის (საერთო ფართობი 106 კვ.მ, ს/კ ...) მომიჯნავედ არსე-ბულ მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 103 კვ.მ) საკუთრების უფლე-ბის აღიარებას, საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ დასკვნა ცალსახად მიუთითებს მი-

ნის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობას და რომ აღნიშნული ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მიღებული გადაწყვეტილების ფარგლებში საკითხის არასრულად გამოკვლევას. საკასაციო პალატა ეთანხმება კასატორის იმ მსჯელობას, რომ დაინტერესებულ პირს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი უჩნდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას მიწის ნაკვეთი დაკავებული ჰქონდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, მითითებული კანონი კი ამოქმედდა 2007 წლიდან. მითითებული არგუმენტით ასევე სამართლებრივ საფუძველმოკლებულია მსჯელობა – ადმინისტრაციულ ორგანოს დავალოს იმ საკითხის კვლევა თუ რამდენად არსებობს ალბათობა, რომ მოსარჩელეს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა შეინარჩუნებს მის ფუნქციურ დანიშნულებას და შესაძლებელი იქნება საკუთრებაში არსებული ფართით შეუფერხებელი სარგებლობა, იმ პირობებში, თუკი აპელანტს შეეზღუდება ამჟამად უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ სააპელაციო სამართლოს მიერ, საგამონაკლისოდ მიჩნეული გარემოებები არ წარმოადგენს საკანონმდებლო რეგულაციით მოწესრიგებულ, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საქმის მასალების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე იქნა მიღებული 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულება, რის გამოც არ არსებობდა აღნიშნული განკარგულების ბათილად ცნობისა და კომისიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარს, აღნიშნულით ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლები არ ეთანხმებიან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, ჯარიმის ნაწილში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების გაუქმებას, აპელირებენ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 44-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სანქციის ოდენობაზე

და მიუთითებენ, რომ ვინაიდან, სამართალდამრღვევისათვის სახდელის ნაცვლად სიტყვიერი შენიშვნის გამოყენების ერთ-ერთი საფუძველია სამართალდამრღვევის მიერ სამართალდარღვევის აღმოფხვრა ან მისი შედეგების გამოსწორება, არსებული ფაქტობრივი გარემოებების პირობებში, კერძოდ, დემონტაჟის განუხორციელებლობის პირობებში, მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილების, დაჯარიმების ნაწილში, ბათილად ცნობა და სამართალდამრღვევისთვის შენიშვნის გამოცხადება მიაჩნიათ უსაფუძვლოდ.

საკითხზე მსჯელობის მიზნით, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს კანონს „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მოძრაობის კოდექსის“, რომლის საფუძველზე პირის სამართალდამრღვევად ცნობისა და მისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობებს წარმოადგენს – უნებართვო მშენებლობის ფაქტის, მშენებლობის განხორციელების ადგილის, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოსადმი კუთვნილების და სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებელი სუბიექტის დადგენა. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილებით, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, ნ. მ-ეს ჯარიმის (25 000 ლარი) დაკისრებასთან ერთად დაევალა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განთავსებული მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის დემონტაჟი. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგად ნაწილში მოცემული მოწესრიგება ზოგადია ყველა სამართალდარღვევისათვის. საკასაციო პალატა იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს იმ მსჯელობას, რომ სასამართლომ უნდა შეაფასოს გამოყენებული სანქციის პროპორციულობა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეფარდებული სანქციის არაპროპორციულობის შემთხვევაში, სასამართლომ გამოიყენოს სადავო სამართალური თეროების მიმართ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლი, რომელიც მცირემნიშვნელოვანი ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის შემთხვევაში ითვალისწინებს უფლებამოსილი ორგანოს დისკრეციულ კომპეტენციას გაათავისუფლოს დამრღვევი ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისაგან (საქმე №ბს926-922(2კ-17) 20 დეკემბერი, 2019 წ.).

საკასაციო სასამართლო მართებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა შედგება ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ ამ კოდექსისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებისაგან. 33.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პირს სახდელი და-

ედება იმ ნორმატიული აქტით დაწესებულ ფარგლებში, რომელიც ითვალისწინებს პასუხისმგებლობას სამართალდარღვევისათვის ამ კოდექსის და ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ სხვა აქტების შესაბამისობით. ამდენად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგადი მუხლები ადგენენ ადმინისტრაციული გადაცდომისათვის კანონით გათვალისწინებული სანქციის გამოყენების საერთო წესს (სუს 01.07.09წ. გადაწყვეტილება, საქმე №ბს-1442-1400(კკს-08)), (სუსგ 20.12.2019წ. №ბს-638-634(2კ-17)). მიუხედავად იმისა რომ, სამშენებლო სამართალდარღვევები სპეციალური კანონმდებლობით წესრიგდება, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგადი ნაწილის 22-ე მუხლი ზოგადია ყველა სამართალდარღვევისათვის. ამ მუხლით მოწესრიგებული ურთიერთობები არ არის სხვაგვარად დარეგულირებული სპეციალურ, კერძოდ, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსში, რომლის 25-ე მუხლის ბოლო პუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ხელმძღვანელობს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებით. სწორედ აღნიშნულ ზოგად წესზე მითითებით საკასაციო პალატა მიზანშეწონილად თვლის, შეაფასოს წინამდებარე საქმეში სამართალდამრღვევი პირისათვის დაკისრებული სანქციის პროპორციულობა. სააპელაციო სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ განსახილველი შემთხვევის მომწესრიგებელი სამართლებრივი აქტები არ შეიცავენ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის კოდექსით გათვალისწინებული შემამსუბუქებელი გარემოებების მხედველობაში მიღების დაუშვებლობაზე მითითებას, არ შეიცავენ აღნიშნული გარემოებებისათვის ანგარიშის განების ამკრძალავ რაიმე დებულებას. ამდენად, მართებულად განმარტა, რომ მსჯელობას იქონიებს სანქციის შეფარდების საკითხზე საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე და 34-ე მუხლების დანაწესის გათვალისწინებით.

საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 34-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის შემამსუბუქებელ გარემოებად ითვლება ბრალეულის მიერ სამართალდარღვევის მავნე შედეგების აცილება, ზარალის ნებაყოფლობით ანაზღაურება ან მიყენებული ზიანის გამოსწორება, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ორგანოს (თანამდებობის პირს), რომელიც ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმეს წყვეტს, შეუძლია შემამსუბუქებლად მიიჩნიოს ისეთი გარემოებანი, რომელიც არ არის აღნიშნული კანონმდებლობაში. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზოგადად სანქციის და მათ შორის ადმინისტრაცი-

ული სახდელის გამოყენების უმთავრეს მიზანს წარმოადგენს არა სუბიექტის დასჯა, არამედ პრევენციული და აღმზრდელობითი ღონისძიებების გატარება, რათა შემდგომში მინიმუმამდე იქნეს დაყვანილი მსგავს კანონშეუსაბამო ქმედებათა ჩადენა, როგორც იმავე სუბიექტისაგან, ასევე პრევენციული ეფექტით, გათვალისწინებული იქნეს მსგავს სამართალურთიერთობაში მონაწილე სხვა სუბიექტთა მიერ. ყოველი კონკრეტული საქმის განხილვის პროცესში, სასამართლო ვალდებულია, გაითვალისწინოს საქმეზე არსებული მთელი რიგი ისეთი ფაქტორები, რაც ხელს შეუწყობს მაქსიმალურად სამართლიანად და სწორად შეფასდეს კონკრეტული სუბიექტის მიმართ გამოსაყენებელი სანქციის პროპორციულობის საკითხი. მსჯელობის გარეშე არ უნდა დარჩეს და უნდა შეფასდეს ისეთი შემამსუბუქებელი გარემოებანი, რამაც შესაძლოა არსებითი გავლენა იქონიოს თანაზომიერი და სამართლიანი პასუხისმგებლობის ზომის გამოყენებაზე. საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, თუ ჩადენილია მცირემნიშვნელოვანი ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა, მაშინ საქმის გადასაწყვეტად უფლებამოსილ ორგანოს (თანამდებობის პირს) შეუძლია გაათავისუფლოს დამრღვევი ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისაგან და დასჯერდეს სიტყვიერ შენიშვნას. პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს იმ შეფასებას, რომ ყველა სამართალდარღვევა თანაბრად მნიშვნელოვანია და ის სწორედ ამიტომაც არის ასახული სამართალდარღვევათა მომწესრიგებელ ნორმებში. ამ კონტექსტში მსჯელობისას უნდა აღინიშნოს, რომ სამართალდარღვევის მნიშვნელობის სიმცირის განმსაზღვრელ საზომად ვერ გამოდგება კონკრეტული სამართალდარღვევისათვის ჩადენისთვის გათვალისწინებული სანქციის ზომა. საკასაციო პალატის მსჯელობით, დასახელებულ გარემოებათა ურთიერთშეჯერების შედეგად, ქვედა ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ ჩადენილი სამართალდარღვევის შედეგად არ დამდგარა მავნე შედეგი; გასათვალისწინებელია ასევე მოსარჩელის სოციალურად დაუცველობის სტატუსი, მისი მატერიალური და ჯანმრთელობის მდგომარეობა, ასაკი, ასევე ის გარემოება, რომ სამართალდამრღვევად ცნობილი პირი არ არის შემჩნეული მართლსაწინააღმდეგო ქმედებათა ჩადენაში. ყველა მითითებული ფაქტორის ერთობლიობაში გათვალისწინებით საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს გადწყვეტილებას, ნ. მ-ის მიმართ საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის გამოყენების, სიტყვიერი შენიშვნის გამოცხადებისა და ჯარიმის გადახდისაგან გათავისუფლების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამშენებლო სამართალ-

დარღვევის საქმეზე მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილება მოსარჩელე ნ. მ-ეის მიერ გასაჩივრდა სრულად. სააპელაციო სასამართლომ 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილებით, გადაწყვეტილების გამოტანიდან ბათილად ცნო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების პირველი პუნქტი (დაჯარიმების ნაწილი) და საქართველოს ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ნ. მ-ე გაათავისუფლა ჯარიმის გადახდის ვალდებულებისაგან სიტყვიერი შენიშვნის გამოცხადების პირობით. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული დადგენილება (26.11.2019წ №000709) დარჩა უცვლელი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილების მეორე პუნქტის (დემონტაჟის დავალება) ბათილობაზე უარი მოსარჩელე ნ. მ-ეის მიერ არ გასაჩივრებულა საკასაციო საჩივრით, რაც გულისხმობს, რომ აღნიშნულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

რაც შეეხება, სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით სრულად გაბათილებულ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანებას (ნ. მ-ეის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე) საკასაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს სააპელაციო სასამართლოს 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში განვითარებულ შემდეგ მსჯელობაზე: იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სასამართლომ საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ნ. მ-ე გაათავისუფლა ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისაგან ჯარიმის გადახდის ნაწილში და სიტყვიერი შენიშვნა გამოუცხადა მას, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტა თანმდევი შედეგის სახით ავტომატურად იწვევს იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, რომელიც მიღებულია ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ ცალსახად მიუთითა, რომ გადაწყვეტილების გამოტანიდან ბათილად სცნობს ნ. მ-ეის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანებას იმ ნაწილში, რომლითაც საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა ჯარიმის გაუქმებაზე და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის

2019 წლის 26 ნოემბრის №000709 დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის გათვალისწინებით ცალსახაა, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 მარტის №410 ბრძანება (ნ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე) მხოლოდ იმ ნაწილში, რომლითაც საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა ჯარიმის გაუქმებაზე.

აქვე, საკასაციო პალატა მიუთითებს მოსარჩელე ნ. მ-ის მიერ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში 2024 წლის 9 თებერვალს, 13 თებერვალს და 23 თებერვალს წარმოდგენილ განცხადებებზე, რომლითაც მოითხოვა საქმის განხილვა ზეპირი მოსმენით, მხარეთა დასწრებით, რასთან დაკავშირებითაც საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს საკასაციო საჩივრების ზეპირი მოსმენით განხილვის საჭიროება. საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს შეუძლია გადაწყვეტილება მიიღოს საქმის ზეპირი მოსმენის გარეშე, რის თაობაზეც წინასწარ უნდა აცნობოს მხარეებს. დასახელებული ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, რომ საქმის განხილვის ფორმის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა. აღნიშნული ფაქტი ემყარება საკასაციო სამართალწარმოების ბუნებას, კერძოდ, საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს ფაქტების დამდგენ სასამართლოს, არამედ მისი მსჯელობის საგანი საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების სწორი სამართლებრივი შეფასებაა. ამდენად, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ქმნის საკასაციო პალატის მიერ ზეპირი მოსმენის გარეშე სამართლებრივად სრულყოფილად შეფასების საფუძველს, რის გამოც მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის კონსტიტუციასთან შესაბამისობის საკითხზე იმსჯელა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ და მიიჩნია, რომ საკასაციო საჩივრის ზეპირი მოსმენის გარეშე განხილვა არ ზღუდავს სასამართლოში მიმართვის კონსტიტუციურ უფლებას (№2/6/205,232, 03.07.2003წ. გადაწყვეტილება) (სუსგ. №ას-807-2020, 12.11.2020წ., სუსგ. №ას-1150-2020, 29.11.2021წ.).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპა-

ლიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 394-ე, 411-ე მუხლებით და

### **გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

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

4. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტი, რომლითაც სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულება და დევალა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

5. აღნიშნულ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. ნ. მ-ეის სარჩელი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 21 ოქტომბრის №2327 განკარგულების (მიწის ნაკვეთზე ნ. მ-ეის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების (ნ. მ-ეისთვის მის საკუთ-

რებაში არსებული უძრავი ქონების, მის: ქ. თბილისი, მე-... მასივი, ..., კორპუსი №...-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი 106 კვ.მ., ს/კ ... მომიჯნავედ არსებულ 103 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ) თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 მაისის გადაწყვეტილება, დანარჩენ ნაწილში, დარჩეს უცვლელი.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **თვითნაბურად დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონიერება**

### **გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით**

№ბს-1412(2კ-22)

10 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

1. გ. ა-ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 ოქტომბრის №615 განკარგულება და აღიარების კომისიის შესაბამისი ოქმის ჩანაწერი გ. ა-ის ნაწილში; ბ) დაევალოს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტე-

რიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განიხილოს მოსარჩელის მოთხოვნა და გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მინის ნაკვეთის აღიარების თაობაზე.

სარჩელის თანახმად, მოსარჩელეს ქ. ბათუმში, ...ის ქუჩა №...-ში საკუთრებაში გააჩნია 500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც გარშემორტყმულია სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთით. მოსარჩელე ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს დღემდე ფლობს და სარგებლობს როგორც მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთამდე მისასვლელი ტერიტორია, რამდენადაც სხვაგვარად საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გამოყენება შეუძლებელია. ტერიტორია აქვს მოსწორებული და შემოღობილი. მოსარჩელემ მიმართა მოპასუხეს და მოითხოვა მის მიერ თვითნებურად დაკავებული 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღიარება. გ. ა-ემ კომისიაში წარადგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მონმეთა ჩვენებები და პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი. კომისიამ მოსარჩელეს, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მისი მონაწილეობის გარეშე, უარი უთხრა საკუთრების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დეკორატიული მცენარეები, მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, მდებარეობს საავტომობილო გზის მომიჯნავედ და გამოიყენება პარკინგისთვის, არ არის მოქცეული ფიქსირებულ საზღვრებში, არ დასტურდება სარგებლობისა და თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მოსარჩელის განმარტებით, მას არ მიეცა საშუალება მონაწილეობა მიეღო ადმინისტრაციული წარმოების სხდომაზე და წარედგინა არგუმენტები. შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტი დასაბუთებულია კანონთან შეუსაბამო მოტივებითა და ფაქტებით, რაც წარმოადგენს მისი ბათილად ცნობის საფუძველს.

2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) გ. ა-ის საკუთრებაში გააჩნია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ში; ბ) გ. ა-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. სააგენტოს მიერ გამოთხოვილ იქნა მონაცემები აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საარქივო სამმართველოს ხელვაჩაურის არქივიდან, რომლითაც გაირკვა, რომ საარქივო დოკუმენტები ხელვაჩაურის არქივში სახელმწიფო დაცვაზე შესანახად არ შესულა. ასევე, გამოთხოვილ იქ-

ნა მონაცემები შემოსავლების სამსახურიდან გადასახადის გადამხდელთა სიის შესახებ, რომლითაც გაირკვა, რომ მისამართზე ქ. ბათუმი, ყოფილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, ..., ...ის ქუჩა №..., მინის გადასახადის გადამხდელთა სიებში 2005 წლიდან 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მოქ. დ. ა-ე არ ფიქსირდებოდა; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გ. ა-ისა და დ. ა-ის მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მასალები 2019 წლის 30 იანვარს გადაეგზავნა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შესწავლილ იქნა განმცხადებლის მოთხოვნა და კომისიის 2019 წლის 10 ოქტომბრის განკარგულებით განმცხადებელს უარი ეთქვა სადავო მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებაზე. უარის თქმას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ ასაღიარებლად მოთხოვნილ მიწაზე განთავსებული იყო დეკორატიული მცენარეები, მინის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენდა საზოგადოებრივ სივრცეს, მდებარეობდა საავტომობილო გზის მომიჯნავედ და გამოიყენებოდა პარკინგისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მინის ნაკვეთი არ იყო მოქცეული ფიქსირებულ საზღვრებში, არ დასტურდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ მინის ნაკვეთით სარგებლობა და თვითნებურად დაკავების ფაქტი; დ) განმცხადებელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მის საკუთრებაში არსებულ 500 კვ.მ მიწაზე, თვითნებურად დაკავებული მინის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეთა ჩვენებები და პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი.

სასამართლოს მითითებით იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მინის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მინას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით. ასევე, დაინტერესებული პირის მხრიდან დადასტურებულ უნდა იქნეს მინის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლოს მოსაზრებით, სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის განმარტებით და საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სადავო მინის დათვალიერე-

ბის შედეგად ვერ დადგინდა მოსარჩელის მხრიდან ასალირებელი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ასევე დგინდება, რომ ასალირებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს და იგი გამოიყენება საავტომობილო პარკირებისათვის. ფაქტს იმის შესახებ, რომ ასალირებელ მიწის ნაკვეთზე გადის შიდა საავტომობილო გზა, რომელიც გზის ცენტრალურ ნაწილს აკავშირებს ...სთან თავის წერილობით განმარტებაში არ უარყოფს თავად მოსარჩელეც.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოში გ. ა-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და საქმის ფაქტობრივი გარემოებები არ იძლეოდა მიწის ნაკვეთის ფლობის დადასტურების საკმარის საფუძველს, კერძოდ, არ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მოთხოვნებს, კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტსა და მე-3 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტს. როგორც საქმეში არსებული მასალებით და აგრეთვე, მიწის ნაკვეთის დათვალიერებით დადგინდა, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე გადის შიდა საავტომობილო გზა, რომელიც ცენტრალურ საავტომობილო გზას აკავშირებს ზღვის სანაპიროსთან, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ ასალირებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთს, რომლითაც გარდა განმცხადებლისა, სხვა პირებმაც უნდა ისარგებლონ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ დარღვეულა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი სხვა მოთხოვნებიც. საქმის მასალებიდან გამომდინარე, არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ არც სასამართლო სხდომაზე იქნა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, იმ გარემოებების დასადაგენად, რომ გადაწყვეტილების მიღებისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა გ. ა-ის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პა-

ლატის 2022 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გ. ა-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. გ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადართმევით ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 10.10.2019წ. №615 განკარგულება 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში. დაევა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ. ა-ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილია ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ს მიმდებარე არსებული 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. დანარჩენ ნაწილში გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) გ. ა-ეს ეკუთვნის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ში, (ს/კ ...); ბ) გ. ა-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განმცხადებელს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ჰქონდა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მის საკუთრებაში არსებულ 500 კვ.მ მიწაზე, თვითნებურად დაკავებული მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მოწმეთა ჩვენებები და პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ასლი. სააგენტოს მიერ გამოთხოვილ იქნა მონაცემები აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საარქივო სამმართველოს ხელვაჩაურის არქივიდან, რომლითაც გაირკვა, რომ ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №..., საარქივო დოკუმენტები ხელვაჩაურის არქივში სახელმწიფო დაცვაზე შესანახად არ შესულა. ასევე, გამოთხოვილ იქნა მონაცემები შემოსავლების სამსახურიდან გადასახადის გადამხდელთა სიის შესახებ, რომლითაც გაირკვა, რომ მისამართზე ქ. ბათუმში, ყოფილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, ..., ...ის ქუჩა №..., მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში 2005 წლიდან 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მოქ. დ. ა-ე არ ფიქსირდება; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გ. ა-ისა და დ. ა-ის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მასალები 2019 წლის 30 იანვარს გადაეგზავნა კომისიას. კომისიის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შესწავლილ იქნა განმცხადებლის მოთხოვნა და კომისიის 2019 წლის 10 ოქტომბრის განკარგულებით განმცხადებელს უარი ეთქვა საკუთრების უფ-

ლების აღიარებაზე. უარის თქმას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ ასაღიარებელ მიწაზე იყო დეკორატიული მცენარეები, მისი ნაწილი წარმოდგენდა საზოგადოებრივ სივრცეს, მდებარეობდა საავტომობილო გზის მომიჯნავედ და გამოიყენებოდა პარკინგისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ იყო მოქცეული ფიქსირებულ საზღვრებში, არ დასტურდებოდა დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის სარგებლობა და თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის პრეტენზია მდგომარეობს მასში, რომ კომისიამ მისი განცხადება განიხილა კანონდარღვევით, კერძოდ, საკითხი არ განხილულა დაინტერესებული პირის/განმცხადებლის მონაწილეობით და არ მისცემია მტკიცებულებების წარდგენის საშუალება, არ ჩატარებულა ადგილზე დათვალიერება, არ გამორკვეულა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

2019 წლის 28 ოქტომბრით დათარიღებული განცხადებით ირკვევა, რომ გ. ა-ის წარმომადგენელი ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ითხოვს მოსარჩელის განცხადებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ყველა მასალის გადაცემას, მათ შორის, ოქმების, აქტების, დათვალიერების ოქმების. პირველი ინსტანციის სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარდგენილ იქნა გ. ა-ის განცხადებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული საქმის მასალები, თუმცა ამ მასალებში არ ყოფილა კომისიის სხდომის ოქმი, რომლითაც დადასტურდებოდა გ. ა-ის განცხადების განხილვა კანონით დადგენილი წესით. ასევე, სასამართლოში არ ყოფილა წარმოდგენილი გ. ა-ის ინტერესში შემაჯავლი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი, მაშინ, როცა სადავო განკარგულებაში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი ადგილზე დათვალიერდა. მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არც საქალაქო და არც სააპელაციო განხილვისას შესაგებელი ან სააპელაციო საჩივარში გაცხადებული პრეტენზიის გამაბათილებელი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია. ამ პირობებში პალატამ გაიზიარა აპელანტის პოზიცია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით – არ არის დაცული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ გ. ა-ე სადავო მიწის ნაკვეთის საკუთრებად აღიარებას ითხოვს მისი თვითნებურად დაკავების საფუძვლით, ხოლო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას ასაბუთებს სადავო ტერიტორიის ნაკვეთთან მისასვლელ გზად გამოყენებით, რა მიზნითაც ბალასტი შეიტანა ამ ტერიტორიაზე საკუთარი ხარჯით და შემოღობა ის საკუთარ საკარმიდამო ნაკვეთთან ერთად და იყენებს ავტომობილის პარკირებისთვის. მისივე აღნიშვნით,

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 4 666 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოიცავს მის ინტერესში შემავალ 498 კვ.მ-ს, საიდანაც 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, სწორედ ზემოთ მითითებული საფუძველით (საკუთარ ნაკვეთთან მისასვლელი გზის დანიშნულებით გამოსაყენებლად) დაიტვირთა სერვიტუტით. 2022 წლის 2 იანვრით დათარიღებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში ირიცხება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 4666 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომლის ერთი ნაწილი – 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 28.12.2021წ. №... განცხადების საფუძველზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე დატვირთულია სერვიტუტით.

სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ტყე-პარკის ტერიტორიას, ზღვის განაპირა ზოლს, მიწის ნაკვეთზე ხარობენ დეკორატიული ხე-მცენარეები, არის საზოგადოებრივი სივრცე და გამოიყენება საპარკინგედ, თუმცა კომისიის მიერ დასახელებული არცერთი ზემოაღნიშნული გარემოება შესაბამისი მტკიცებულებით არ დასტურდება.

საქმეში წარმოდგენილი 24.01.2019წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამსახურებრივი ბარათით დასტურდება, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით, №... განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემული უძრავი ნივთი, 28.12.2018 წლის მდგომარეობით ზედდება შიდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან საკადასტრო კოდით: .... რაც შეეხება დანიშნულებისა და კატეგორიის შესახებ ინფორმაციის გაცემას, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, ყოფილი საზოგადოებრივი მეურნეობების მიწათსარგებლობის გეგმების მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის დანიშნულების და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება.

საქმეში წარმოდგენილი მონმეტა – ნ. ბ-ის, მ. ა-ისა და პ. ძ-ის ჩვენებით დასტურდება, რომ გ. ა-ე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს 2001-2002 წლიდან სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, მდებარე ქალაქ ბათუმში, ...ის ქუჩა №...-ს მიმდებარედ, შპს „გ...ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით. საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათების მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ ჩანს მავთულბადე, ის ემიჯნება როგორც მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, ისე ცენტრალურ საავტომობილო გზას (მდებარე-

ობს გ. ა-ის საკუთრებასა და ცენტრალურ საავტომობილო გზას შორის), მასზე არის მცირე რაოდენობის ხე-ბუჩქნარი, მიწის ნაკვეთზე არ ჩანს მისი საპარკინგე დანიშნულებით გამოყენების მონიშვნები, ასევე ფოტომასალით არ ირკვევა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთსა და ზღვის სანაპირო ზოლს შორის მანძილი ან მდებარეობითი ურთიერთმიმართება.

მოსარჩელის განმარტებით, თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართობი ყოველთვის გამოიყენებოდა მის საკუთრებად რეგისტრირებულ ნაკვეთზე მისასვლელ გზად და ეხმარებოდა მოსარჩელეს მისი ნაკვეთის უკეთ გამოყენებაში, მათ შორის, იყენებდა ავტოსადგომად. ამ ნაკვეთის მდებარეობის გასაუმჯობესებლად მოსარჩელემ ნაკვეთში შეიტანა ბალასტი. სადავო მიწის ნაკვეთი საკუთრების აღიარების მოთხოვნის მომენტში სახელმწიფოს საკუთრებად იყო რეგისტრირებული და არ იყო განკარგული. სადავო ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტთან დაკავშირებით ასევე საყურადღებოა, რომ მიწის ნაკვეთზე მცირე მოცულობის ნაგებობაც არის, რომელსაც, მოსარჩელის განმარტებით, ის პერიოდულად სავაჭრო ობიექტად იყენებს. მისივე მტკიცებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე გავლით ის დღემდე შედის საკუთარ მიწის ნაკვეთში და ამ დანიშნულებით ნაკვეთის გამოყენების აუცილებლობა დადასტურდა სადავო ტერიტორიიდან 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის რეგისტრაციით.

პალატამ აღნიშნა, რომ გ. ა-ის განცხადებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების საფუძველზე გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია. ადმინისტრაციული ორგანოს პრეროგატივაა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი გადაწყვიტოს არა მხოლოდ კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მოქმედი კანონის მოთხოვნებს, არამედ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტის გამოცემისას უნდა იხელმძღვანელოს მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებითაც, მიზანშეწონილობა კი გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება. პალატამ მართებულად მიიჩნია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე მითითებით, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება.

სააპელაციო პალატამ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებულ ნესსა და „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე მითითებით განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელი მუდმივმოქმედი კომისია ვალდებულია გადაამონუმოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები, დარწმუნდეს მათ უტყუარობაში და ამის შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება. ასევე, კომისია ვალდებულია საჭიროების შემთხვევაში, მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებანი, მოახდინოს უფლებასაღიარებელი უძრავი ქონების დათვალიერება, გამოითხოვოს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან შესაბამისი ინფორმაცია, გამოიყენოს სპეციალისტისა და ექსპერტის დასკვნები.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გ. ა-ის განცხადება კომისიას არ განუხილავს კანონით დადგენილი წესით, ვინაიდან საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება განმცხადებლის მიწვევა და მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. მას არ მისცემია საკუთარი პოზიციისა და მტკიცებულებების წარდგენის საშუალება. გაურკვეველია ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჩაატარა თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება, ვინაიდან საქმეში არ მოიპოვება არც ადგილზე დათვალიერების ოქმი და არც ადმინისტრაციული წარმოების სხდომის ოქმი. სადავო განკარგულებას კი მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო სწორედ ადგილზე დათვალიერებისას გამოკვლეულ გარემოებებს აფუძნებს. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ განცხადებით მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გადაცემა (განცხადება ერთვის სარჩელს), მას არ გადასცემია ასეთი ოქმები და მითითებული დოკუმენტები არც სასამართლოში ყოფილა წარდგენილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე. მოპასუხეს სასამართლოსათვის არც შესაგებელი წარუდგენია მოსარჩელის არგუმენტების გასაქარწყლებლად.

პალატამ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო სადავო მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველად უთითებს იმ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ტყე-პარკის ტერიტორიას, ზღვის სანაპირო ზოლს, მიწის ნაკვეთზე ხარობს დეკორატიული ხემცვენარეები, არის საზოგადოებრივი სივრცე და გამოიყენება საპარკინგედ, მაშინ როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურის სამსახურებრივი ბარათით ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ, ყოფილი საზოგადოებრივი მეურნეობების მიწათსარგებლობის

გეგმების მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთის დანიშნულების და კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია არ მოიპოვება. შესაბამისად, როგორც დადგინა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ტყე-პარკს, არის საზოგადოებრივი სივრცე და გამოიყენება საპარკინგედ და ა.შ., საქმის მასალებიდან არ ირკვევა.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძვლად მიუთითა ის გარემოება, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, მაშინ როდესაც, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით გ. ა-ის ინტერესში შემავალი 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან – 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (28.12.2021 წლის ... განცხადების საფუძველზე) დაიტვირთა სერვიტუტით სარგებლობისათვის, ვინაიდან იგი ესაჭიროებოდა გზად საკუთარ ნაკვეთთან მისასვლელად, ამასთან საქმეში წარმოდგენილია მონმეების ნოტარიულად დამოწმებული განმარტება გ. ა-ის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის თაობაზე, რაც არ შეფასებულა ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, იმ გამონაკლისების გარდა, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით არის განსაზღვრული (3.2 მუხლი). ამდენად, თუკი მიწის ნაკვეთი არ ექცევა კანონის 3.2 მუხლის რეგულაციაში (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო, დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი და ა.შ.) მასზე დასაშვებია ამავე კანონით დადგენილი პროცედურით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ მოსარჩელე 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს თვითნებურად დაკავების საფუძვლით და განმარტავს, რომ მის მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად სარგებლობა გამოიხატება ამ ტერიტორიის საკუთარ ნაკვეთთან მისასვლელი გზის დანიშნულებით გამოყენებაში, რა მიზნითაც მან გააუმჯობესა ნაკვეთის მდგომარეობა, შეიტანა მასში ბალასტი და იყენებს ავტომანქანის სადგომადაც. აპელანტის (მოსარჩელის) მიერ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე წარდგენილი საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ გ. ა-ის ნაკვეთთან მისასვლელი გზის დანიშნულებით სერვიტუტით დატვირთულია 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რაც მხარისვე განმარტებით, ამ დანიშნულებით მანამდეც გამოიყენებოდა მის მიერ ნაკვეთით სარგებლობის

მთელი პერიოდის მანძილზე. მიუხედავად ამისა, აპელანტი (მოსარჩელე) დანარჩენ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთზეც ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას, თუმცა ვერ მიუთითებს მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილის მფლობელობა და სარგებლობა რაში გამოიხატებოდა, შესაბამისად, სამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარებისადმი დასაბუთებული ინტერესი მიემართება 498 კვ.მ-დან მხოლოდ 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთისადმი, ხოლო დანარჩენ მიწის ნაკვეთზე ასეთი ინტერესი არ იკვეთება, რამდენადაც მოსარჩელე ვერ მიუთითებს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფლობისა და სარგებლობის დამადასტურებელ გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე. მართალია, მოწმეები ნ. ბ-ე, მ. ა-ე და პ. ძ-ი წერილობით ახსნა-განმარტებაში (რომელიც დამოწმებულია ნოტარიულად) მიუთითებენ, რომ გ. ა-ე 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ფლობს ქ. ბათუმში, ...ის ქუჩა №...-ს მიმდებარედ შპს „გ...ს“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით, თუმცა პალატა აღნიშნავს, რომ მოწმის ჩვენებას, როგორც ნებისმიერ სხვა მტკიცებულებას, სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში (სსსკ-ის 105-ე მუხლი). პალატის აზრით, იმისათვის, რომ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებები/მონაცემები უტყუარად იქნეს მიჩნეული, აუცილებელია მტკიცებულებათა შეფასება (მათში ასახული/გამოხატული ინფორმაციების უტყუარობის თვალსაზრისით) განხორციელდეს საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან ურთიერთშეჯერების/შეპირისპირებისა და გაანალიზების საფუძველზე. განსაკუთრებით ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ კანონმდებელი ფაქტობრივი გარემოების დადგენის თვალსაზრისით საკმარისად არ მიიჩნევს ცალკე აღებული ერთი მტკიცებულების არსებობის/საკმარისობის ფაქტს, არამედ იგი ადგენს სტანდარტს, რომელიც გულისხმობს მტკიცებულებათა ერთობლიობის მოცემულობას. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ კონკრეტული ფაქტ(ებ)ის დადასტურების თვალსაზრისით მტკიცებულებათა ერთობლიობა უნდა იყოს ერთმანეთთან შეთანხმებული, მტკიცებულებებს შორის უნდა არსებობდეს შინაარსობრივი კავშირი, რომლებიც უნდა ადასტურებდნენ რაიმე ფაქტს ან გარემოებას და მათში ეჭვის შეტანის გონივრული საფუძველი არ უნდა არსებობდეს. მტკიცებულებათა ერთობლიობა პირდაპირ და ცალსახად უნდა ადგენდეს ფაქტებს და სასამართლოს უნდა აძლევდეს მაღალ სტანდარტს დამაჯერებლობის კუთხით, რათა ეჭვგა-

რეშე, ზემოაღნიშნული სტანდარტისათვის საკმარისობის მიხედვით და-  
დასტურებულად მიიჩნიოს ერთი კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოე-  
ბის უტყუარობა, რის საფუძველზედაც უარყოფილი იქნება მეორე მხა-  
რის არგუმენტები მოცემულ ფაქტობრივ გარემოებასთან მიმართებით.

მოცემულ შემთხვევაში მოწმეთა წერილობით ახსნა-განმარტებაში არ არის აღნიშვნა თუ რა დანიშნულებით იყენებდა გ. ა-ე 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთს. გ. ა-ე კი მიუთითებს, რომ მიწის ნაკვეთს საკუთარ საკარმი-  
დამო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ გზად იყენებდა. ამ დანიშნულებით გამოსაყენებლად, მისივე თხოვნით 177 კვ.მ სახელმწიფოს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა სერვიტუტის უფლება, რაც სასამარ-  
თლოს უქმნის რწმენას, რომ ფაქტობრივი მფლობელობა და სარგებ-  
ლობა მოსარჩელეს სწორედ მითითებული ფართობის მიწის ნაკვეთზე გააჩნდა, ხოლო რამდენად შესაბამება ამ მიწაზე კერძო პირის საკუთ-  
რების უფლების აღიარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს – ეს სათა-  
ნადო წესით, სრულყოფილად ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმო-  
ებისას უნდა გაირკვეს. ამ პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს მი-  
ერ უნდა დათვალიერდეს სადავო ტერიტორია (177 კვ.მ), გაირკვეს მი-  
სი დანიშნულება და კატეგორია, რათა დადგინდეს ხომ არ ეწინააღ-  
მდეგება მასზე საკუთრების უფლების აღიარება კანონის 3.2 მუხლის მოთხოვნებს. რაც შეეხება დანარჩენ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მისი მფლობელობისა და სარგებლობის რაიმე მტკიცებულება მოსარჩელეს არ გააჩნია, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილზე მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში კომისიის 2019 წლის 10 ოქ-  
ტომბრის №615 განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არ-  
სებობს, რამდენადაც ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად წარმართვის პირობებშიც სადავო საკითხზე სხვაგვარი (მოსარჩელის სასარგებლო) გადანაწევტილება ვერ მიიღებოდა.

სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონიდან გა-  
მომდინარე მოთხოვნის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი შესაძლოა იკვეთებოდეს მხოლოდ 177 კვ.მ მიწის იმ ნაკვეთზე, რომელ-  
ზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სერვიტუტი. სწორედ ამ ნაწილში მოპასუხე კომისიამ კანონის მოთხოვნათა დაცვით უნდა გა-  
ნიხილოს გ. ა-ის განცხადება და გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ად-  
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საკუთრების უფლების აღიარე-  
ბის საკითხთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, საკანონმდებლო დანაწესები თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღი-  
არებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს კანონის ამოქმედებამდე

(20.09.2007 წლამდე) მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, განმსაზღვრელია, რომ კანონის ამოქმედების მომენტი 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. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი აღნიშნული გარემოების არსებობა უტყუარად უნდა დადგინდეს კანონის ამოქმედების მომენტი-სათვის.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა შეისწავლოს როგორც განმცხადებლის მიერ მითითებული გარემოებების ნამდვილობა, ასევე, დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, რათა გაირკვეს ხომ არ ეწინააღმდეგება განმცხადებლის მოთხოვნა კანონის 3.2 მუხლის დანაწესს და ხომ არ არის სახეზე მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხველი გარემოებები. ამ მიზნით ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოკითხოს განმცხადებელი, მისცეს მას დამატებითი ინფორმაციისა თუ მასალების წარდგენის შესაძლებლობა, დაათვალიეროს სადავო მიწის ნაკვეთი, საჭიროების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან გამოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია და მტკიცებულებები, რის შედეგადაც სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა. მითითებული გადაწყვეტილება ასევე გასაჩივრდა გ. ა-ის მიერ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება/სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა.

4.1 კასატორი – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია აღნიშნავს, რომ 2019 წლის 10 ოქტომბრის №615 განკარგულებით კომისიამ გ. ა-ეს უარი უთხრა ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ გარე-

მოებაზე მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთი დაფარული იყო დეკორატიული მცენარეებით, მისი ნაწილი წარმოადგენდა საზოგადოებრივ სივრცეს, მდებარეობდა საავტომობილო გზის მომიჯნავედ და გამოიყენებოდა პარკინგისათვის, არ იყო მოქცეული ფიქსირებულ საზღვრებში, არ დასტურდებოდა ნაკვეთით სარგებლობისა და მისი თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ გადანყევტილებით დაადგინა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის – 321 კვ.მ ფართობის ნაწილში აპელანტს მფლობელობისა და სარგებლობის რაიმე მტკიცებულება არ გააჩნია, შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ამ ნაწილზე კომისიის განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად გამართვის პირობებშიც სადავო საკითხზე სხვაგვარი გადანყევტილება ვერ მიიღებოდა. შემაჯამებელ ნაწილში პალატა ასკვნის, რომ მოთხოვნის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი შესაძლოა იკვეთებოდეს მხოლოდ 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სერვიტუტი.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ არ არის გათვალისწინებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნები, რომელიც განსაზღვრავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, ეს ტერიტორია არის ტყე-პარკის ტიპის ადგილი, რომელიც მდებარეობს ზღვის ზოლთან ძალიან ახლოს და საზოგადოებრივი სივრცეა, გამოიყენება დასვენებისთვის. ირგვლივ არის ტურისტული ინფრასტრუქტურა, სასტუმრო-კომპლექსები. აღნიშნული ტერიტორია ოდითგანვე დატვირთული იყო რეკრეაციულ-დასასვენებელი ფუნქციით, შესაბამისად, მისი განკერძოება დაუშვებელია. თუ ჩავთვლით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთიდან 177 კვ.მ სერვიტუტის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა აუცილებელ გზად, მისი საკუთრების უფლებით გადაცემა მით უფრო დაუშვებელია.

4.2 კასატორი – გ. ა-ის განმარტებით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა, რომლითაც თვითნებურად დაკავებულად

ჩაითვალა 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 177 კვ.მ, ხოლო დარჩენილი ნაწილი – 321 კვ.მ არ იქნა მიჩნეული თვითნებურად დაკავებულად იმ პირობებში, როდესაც ნაკვეთი მოქცეულია ერთი ღობის შიგნით და ფაქტობრივადც წარმოადგენს ერთ მიწის ნაკვეთს.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ში 500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სადაც განლაგებული იყო პატარა სახლი, მოსარჩელის შვილმა შეიძინა 2002 წელს. მითითებული სახლის დემონტაჟი მოახდინა 2016 წელს და სურდა ახალი სახლის აშენება, მაგრამ ვინაიდან 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი გარშემორტყმული იყო სახელმწიფოს კუთვნილი მიწის ნაკვეთით და ამ საკუთრებას ოფიციალურად არ ჰქონდა რეგისტრირებული მისასვლელი გზა, ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურულმა განყოფილებამ არ დაამტკიცა სახლის მშენებლობის პროექტი და შესაბამისად, არ გასცა მშენებლობის ნებართვა.

კასატორის განმარტებით, საკუთრებასთან (სახლთან) მისასვლელი გზა და გარკვეული ტერიტორია თავიდანვე არსებობდა, რომელსაც საკუთრების შეძენის დღიდან იყენებდნენ როგორც საკუთარ ეზოს და ბოსტანს, ეს ტერიტორია იყო და არის შემოღობილი. აქვე მოსარჩელის ოჯახს აქვს პატარა (3X4) რკინის ჯიხური, რომელსაც იყენებდნენ ინვენტარის შესანახად, ხოლო ზაფხულის სეზონზე ...ისა და ...ის გასაყიდად. მითითებულ (სახლთან მისასვლელ) მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე წლის წინ შეიტანეს ათობით ავტომანქანა ბალასტი, მოასწორეს და გააუმჯობესეს. ფაქტობრივად საკუთრების წინ არსებული ტერიტორიით, საკუთრების შეძენიდან, წლების განმავლობაში სარგებლობს მოსარჩელის ოჯახი, რადგან ამ ნაკვეთის გამოყენების გარეშე ვერ ისარგებლებენ ვერც კუთვნილი ნაკვეთით, ვერც სახლით. მათ მიერ თვითნებურად დაკავებული ტერიტორია არის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გაგრძელება და საკუთრებასთან მისასვლელი ერთადერთი მხარე. მიწის ნაკვეთის აღიარების მოთხოვნის პარალელურად, მოსარჩელემ განცხადება შეიტანა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა მისასვლელი გზის ნებართვა, რათა შემდგომ მიეღო სახლის მშენებლობის ნებართვა. სააგენტომ პირველ ეტაპზე უარი განაცხადა გზის სერვიტუტით გადაცემაზე, თუმცა მოგვიანებით აღნიშნულზე თანხმობა გამოთქვა და მისასვლელი გზა – 177 კვ.მ გადასცა უსასყიდლო სერვიტუტით.

კასატორმა 2019 წლის იანვარში სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება და მოითხოვა საკუთრების მომიჯნავე 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განცხადებაზე თანდართული მასალები გადაუგზავნა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერი-

ტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც მოსარჩელეს 2019 წლის 10 ოქტომბრის განკარგულებით უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. გასაჩივრებული აქტის საფუძვლად მითითებული ფაქტები სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლომ და 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა გ. ა-ის სარჩელი, რომლითაც მოსარჩელე მოითხოვდა აღიარების კომისიის 2019 წლის 10 ოქტომბრის განკარგულების ბათილად ცნობას და საქმის ხელახლა განხილვას ძირითადად სამი საფუძვლით: 1. აღიარების კომისიამ მოსარჩელე არ მიიწვია საქმის განხილვაზე, 2. აღიარების კომისიამ არასწორად წარმოადგინა და მოსარჩელის მონაწილეობით არ შეისწავლა ფაქტები, მასთან ერთად არ დაათვალიერა მოთხოვნილი ტერიტორია, 3. აღიარების კომისიის მიერ ჩამოთვლილი უარის თქმის საფუძვლებიდან არცერთი არ გამომდინარეობს კანონმდებლობიდან.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ სწორად დაადგინა, რომ უკანონოა მოსარჩელის მიწვევის გარეშე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატრება, ასევე უკანონოა სადავო განკარგულებაში ჩამოთვლილი უარის თქმის საფუძვლები, თუმცა პალატამ არასწორად დაადგინა მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი. მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ..., (ბათუმის მხრიდან) სოფ. ...ის საავტომობილო გზის მარცხენა (ზღვის) მხარეს. მარჯვენა მხარეს ნაკვეთს ესაზღვრება ხაზობრივი ნაგებობა, 5-6 მეტრის სიმაღლის რკინა-ბეტონის კედელი და სხვა პირების კერძო საკუთრება. მარცხენა მხარეს არის ხეობა. სადავო ნაკვეთის ბოლოს არის მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. მისასვლელი მხარე თავისთავად ემიჯნება საავტომობილო გზას, ე.ი. მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, დაახლოებით 600 კვ.მ მოქცეულია ბუნებრივ საზღვრებში (მოსარჩელემ მოითხოვა მხოლოდ 498 კვ.მ, აღიარების მოთხოვნისას მოქმედი საკანონმდებლო რეგულირებიდან გამომდინარე). მთავარი საკითხი არის ის, რომ სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომელიც მოსარჩელის მიერ იქნა შეძენილი კერძო პირისგან, აშენებულია გასული საუკუნის 30-იან წლებში. სახლი აშენებული იყო ფერდობ ადგილზე და 500 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიც განლაგებულია ფერდობ ადგილზე, ამიტომ საცხოვრებელი სახლის წინ არსებული, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, თავდაპირველად დაახლოებით წარმოადგენს სახლთან მისასვლელ ეზოს და ამ შენობას სხვა მისასვლელი/ეზო არ გააჩნია, რომელიც რამდენიმე წლის წინ ამ ტერიტორიაზე შეტანილი ბალასტით იქნა მოსწორებული და მოხრეპილი, ხოლო წლების განმავლობაში ეს ტერიტორია საკუთრებასთან ერთიანად მავთულის ღობით იყო და არის შემოღობილი. მოსარჩელემ პირველი ინსტან-

ციის სასამართლოში საქმის განხილვისას წარადგინა შუამდგომლობა ადგილზე დათვალიერების შესახებ, რომელიც ნათელს გახდიდა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, თუმცა სასამართლოს მიერ აღნიშნული შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოში საქმის წარმოების პროცესში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ მოსარჩელე გ. ა-ის სახელზე დაარეგისტრირა მისასვლელი სამანქანე გზის (177 კვ.მ) სერვიტუტის უფლება. აღნიშნული მტკიცებულება აპელანტმა სააპელაციო სასამართლოს წარუდგინა იმის სამტკიცებლად, რომ მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის არც საზოგადოებრივი სივრცე, არც დეკორატიული მცენარეებით დაკავებული ადგილი, არც ავტოსადგომი და არ არსებობს სხვა დამაბრკოლებელი გარემოება, რომელიც კანონიერი საფუძველი იქნებოდა საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისათვის. სერვიტუტით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის შუა ნაწილში გადის, შესაბამისად, ისედაც მცირე ფართის შუაზე გაყოფა გამოუსადეგარს ხდის მიწის ნაკვეთს როგორც სახელმწიფოსთვის, ასევე მოსარჩელისთვის. ამასთან, სადავო ნაკვეთი ზღვისგან დაშორებულია 350 მეტრით. მოსარჩელის საკუთრებასა და ზღვას შორის არსებული გამწვანება გაჩეხილია და აშენებენ მრავალსართულიანს სახლს, შემორჩენილია მხოლოდ მცირე რაოდენობის ხე, რომელიც დგას მოსარჩელის საკუთრებასა და მიმდებარე ტერიტორიაზე.

კასატორის განმარტებით, მოპასუხის მიერ მითითებული ფაქტები არ შეესაბამება სინამდვილეს. ტერიტორიაზე არ არის სასტუმრო კომპლექსი და ტურისტული ინფრასტრუქტურა, არ არის არავითარი საზოგადოებრივი სივრცე და დასასვენებელი ზონა, არც პარკი, ტყე-პარკი და რეკრეაციული ადგილი. ადგილი არავის დაუთვალიერებია, არც შესაბამისი დათვალიერების ოქმი არსებობს. ტერიტორიიდან ზღვამდე დაახლოებით 500-600 მეტრია. ადგილსა და ზღვას შორის არის ორსართულიანი საერთო საცხოვრებელი სახლი და შენდება 30-სართულიანი კორპუსები.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 16 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ა-ის საკასაციო საჩივრები.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 13 მარტის განჩინებით, ქალაქ ბათუმის მუ-

ნიციპალიტიტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და გ. ა-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების შესწავლის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტიტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება გ. ა-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) გ. ა-ეს საკუთრებაში ერიცხება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ში, საკადასტრო კოდი ..., დაზუსტებული ფართობი 500 კვ. მეტრი; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის განათლების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს საარქივო სამმართველოს ტერიტორიული ორგანო – ხელვაჩაურის არქივის 2019 წლის 10 იანვრის წერილით ეცნობა, რომ ქ. ბათუმი, ...ის ქ. №...-ს საარქივო დოკუმენტები ხელვაჩაურის არქივში სახელმწიფო დაცვაზე შესანახად არ შესულა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2019 წლის 18 იანვრის წერილით ეცნობა, რომ ბათუმი (ყოფილი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, ...), ...ის ქუჩა №..., მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიებში 2005 წლიდან 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მოქ. დ. ა-ე არ ფიქსირდებოდა; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების შესა-

ხებ მასალები 2019 წლის 30 იანვარს გადაეგზავნა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიის 2019 წლის 10 ოქტომბრის განკარგულებით გ. ა-ეს და დ. ა-ეს უარი ეთქვათ ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №...-ს მიმდებარედ არსებულ 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. სადავო განკარგულებაში აღნიშნულია, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განთავსებულია დეკორატიული მცენარეები, მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, მდებარეობს საავტომობილო გზის მომიჯნავედ და გამოიყენება პარკინგისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის მოქცეული ფიქსირებულ საზღვრებში, არ დასტურდება დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობა და თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

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

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

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოდასახელებული საკანონმდებლო აქტი ანესრიგებს 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში

მოქმედი მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული 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 სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება განიმარტება როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

მითითებული კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი 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 წე-

სით.

ზემოაღნიშნული კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

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

ზემოაღნიშნული წესის მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტი განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადებაზე დასართავი მტკიცებულებების ჩამონათვალს, კერძოდ, ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; გ) ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვე-

თის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; ე) უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეგისტრაციო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); ვ) სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მთავარ წინაპირობას ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დადასტურება წარმოადგენს. იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია, დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ მფლობელობას. ამავდროულად აუცილებელია, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებულმა პირმა დაადასტუროს, რომ დასახელებული კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას და მისი შეზღუდვის იმპერატიულ დანაწესს შეიცავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი, რომელიც განსაზღვრავს იმ მიწის ნაკვეთთა ჩამონათვალს, რომელიც არ ექვემდებარება აღიარებას, ესენია: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელ-

მნიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ...; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის. ამასთან, ზემოაღნიშნული კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილო-

ბით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე. შესაბამისად, თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლებით აღიარება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ დადასტურდება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის კანონით გათვალისწინებული პირობის არსებობა, ამასთან დაინტერესებული პირი, განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს და კანონიერი საფუძვლის გარეშე (თვითნებურად) დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი, რა დროსაც დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის მტკიცებულებები, რაც დაადასტურებს მისი მოთხოვნის უტყუარობას. მნიშვნელოვანია, რომ ასეთ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით დადგენილი პროცედურის ზედმინევნით დაცვით, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე მიიღოს კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება, მათ შორის, დამატებით მოძიებული მტკიცებულებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების გზით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე გ. ა-ე განცხადებით ითხოვდა მის საკუთრებაში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, როგორც მის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი. მოპასუხე კომისიის მიერ გ. ა-ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განთავსებულია დეკორატიული მცენარეები, მიწის ნაკვეთის ნაწილი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, მდებარეობს საავტომობილო გზის მომიჯნავედ და გამოიყენება პარკინგისათვის. ამასთან, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის მოქცეული ფიქსირებულ საზღვრებში, არ დასტურდება დაინტერესებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობა და თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ გ. ა-ის ინტერესში შემავალი 498 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან – 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (28.12.2021წ. №... განცხადების საფუძველზე) დაიტვირთა სერვიტუტით სარგებლობისათვის, ვინაიდან მოსარჩელეს იგი ესაჭიროებოდა გზად საკუთარ ნაკვეთთან მისასვლელად და სწორედ აღნიშნულზე მითითებით სასამართლოს შეექმნა რწმენა, რომ ფაქტობრივი მფლობელობა და სარგებლობა მოსარჩელეს სწორედ მითითებული ფართობის მიწის ნაკვეთზე გააჩნდა, რასაც არ იზიარებს საკასაციო სასამართლო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). ამავე კოდექსის 248-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სერვიტუტი სანივთოსამართლებრივი უფლებაა, ეს არის ნივთთა შორის ისეთი ურთიერთმიმართება, როცა ერთი ნივთი დგება მეორე ნივთის სამსახურში ამ უკანასკნელის უკეთ გამოყენების მიზნით. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმის ლეგალური განმარტების თანახმად, სერვიტუტი არის ერთი მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) გამოყენების უფლება სხვა მიწის ნაკვეთის (ან სხვა უძრავი ქონების) მესაკუთრის სასარგებლოდ ან საჭიროებებისათვის. სერვიტუტის ცნების შინაარსის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა შელავათი, რომელსაც უფლებამოსილი პირი იღებს დატვირთული ქონების გამოყენებისაგან თავისი მიწის ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობის დროს. თუ არ არსებობს ასეთი შელავათი, მაშინ არც სერვიტუტი არსებობს. აუცილებელი გზით სარგებლობის უფლება კლასიკური იმის პირობაა, რომ დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთი/უძრავი ქონება ისეთი სანივთო-სამართლებრივი უფლებით, როგორიცაა სერვიტუტი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე 4 666 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან 177 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე, სერვიტუტით დატვირთვა არ ადასტურებს გ. ა-ის მიერ კანონის ამოქმედებამდე სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტს. სააპელაციო სამართლოს მიერ არასწორად იქნა მიჩნეული სერვიტუტით დატვირთვა თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ მტკიცებულებად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის ძირითადი შედავება სწორედ იმაში გამოიხატება, რომ ასალიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ ერთადერთ გზას. ასეთ პირობებში სერვიტუტის რეგისტრაცია გ. ა-ის უქმნის საკუთარი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს, თუმცა აღნიშნული არ მიუთითებს მო-

სარჩელის მხრიდან კანონის ამოქმედებამდე ასალიარებელ მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი „ბატონობის“ განხორციელებაზე, რაც წარმოადგენს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელ წინაპირობას. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის გზად გამოყენება, ასეთის დადასტურების პირობებშიც, არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიჩნევის საკმარის საფუძველს და არ ქმნის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მასზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთი, მართალია, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება, თუმცა აღნიშნული დანაწესი არ ათავისუფლებს მოსარჩელეს სარჩელის დასაბუთების, თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დამდგენი ფაქტობრივი გარემოებების მითითებისა და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულებისაგან. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთი არის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურება, ხოლო ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დაეკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად კანონმდებლობა იმპერატიულად მოითხოვს განმცხადებლის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან/და მოწმის ჩვენების წარდგენას. საკასაციო პალატა მიუთითებს 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 „ე“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი. ამავე პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოწმის ჩვენება არის მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმით ერთმანეთისგან გამიჯნულია მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და მოწმის ჩვენების ცნებები. მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ადასტურებს მიწის თვითნებურად დაკავებას მიწის ნაკვეთით სარგებლობის სხვადასხვა გარემოებების ობიექტურად დადასტურების გზით. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად კანონი მხოლოდ მოწმის ჩვენების წარდგენის შესაძლებლობასაც ითვალისწინებს, თუმცა მოწმის ჩვენება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმეთა მხოლოდ ნოტარიულად დამოწმებული სუბიექტური ხასიათის განცხადებაა, რომელსაც გააჩნია მტკიცებითი ძალა, თუმცა არა იმ დოზით, რა დოზითაც – მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტს. სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაში არსებული განმარტება დამოუკიდებლად არ წარმოადგენს განმცხადებლის მოთხოვნის დამადასტურებელ უპირობოდ რელევანტურ მტკიცებულებას, მას არ აქვს უტყუარი მნიშვნელობა და მისი შეფასება ხდება სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში.

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ მოწმეთა – ნ. ბ-ის, მ. ა-სა და პ. ძ-ის ჩვენებებზე, რომლებიც ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ გ. ა-ე 2001-2002 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 498 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მდებარე, ქ. ბათუმში, ...ის ქუჩა №...-ს მიმდებარედ, შპს „გ...ის“ მიერ შესრულებული აზომვითი ნახაზის მიხედვით. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ აღნიშნული მტკიცებულება არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკმარის წინაპირობას. როგორც აღინიშნა, მოწმის ჩვენება საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დამადასტურებელი ერთ-ერთი მტკიც-

ცებულებაა, რომელიც სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში უნდა შეფასდეს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი სხვა რაიმე მტკიცებულება, რის გამოც მხოლოდ აღნიშნულ მოწმეთა ჩვენება საფუძვლად ვერ დაედება გ. ა-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. რაც შეეხება, გ. ა-ის მითითებას, რომ ასალიარებელ მინის ნაკვეთს იყენებდნენ ეზოდ/ბოსტნად, ინვენტარის შესანახად და ზაფხულის სეზონზე ...სა და ...ის სარეალიზაციოდ, საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოება არ დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება სადავო მინის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე გ. ა-ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი, რაც გამორიცხავს მასზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, აღნიშნულ ფაქტს არ ადასტურებს არც 177 კვ.მ მინის ნაკვეთზე სერვიტუტის რეგისტრაცია.

რაც შეეხება გ. ა-ის შედავებას, რომ მას არ მისცემია ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღებისა და მტკიცებულებების წარდგენის შესაძლებლობა, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომლის მიხედვითაც, 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 განმარტავს, რომ აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესის აშკარა დარღვევად ჩაითვლება შემთხვევა, როდესაც ასეთი დარღვევის არ არსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ, პირველ რიგში განპი-

რობებულია იმ გარემოებით, რომ წარმოების დაწყების პირველ სტადიაზე უცნობია საბოლოო შედეგის შესახებ და ვინაიდან ამ შედეგით შესაძლოა გაუარესდეს დაინტერესებული პირის სამართლებრივი მდგომარეობა, მას უნდა მიეცეს შესაძლებლობა მიიღოს მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში და დაიცვას თავისი უფლება უკანონო ხელყოფისაგან. მისმა მონაწილეობამ შესაძლოა გავლენა იქონიოს შედეგზე და მიღებული იქნეს განსხვავებული გადაწყვეტილება, ვიდრე ეს მიღებული იქნებოდა მისი დასწრების გარეშე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ გ. ა-ის ინფორმირებასა და წარმოების პროცესში მის მონაწილეობას დაადასტურებდა, თუმცა, წინამდებარე დავაზე სასამართლო განხილვის პროცესში მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმის დადასტურება, რომ მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობა გავლენას იქონიებდა საბოლოო შედეგზე. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზე არ არის კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 ლარი და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი 300 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

რაც შეეხება გ. ა-ის შუამდგომლობას სასამართლოსათვის ან სსიპ

აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის ადგილზე დათვალიერების და ფაქტების კონსტატაციის დავალების თაობაზე, პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმადაც, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). ამავე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით კი, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადანყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები. პალატა განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლო არ წარმოადგენს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენ სასამართლოს. ამასთან, საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საკასაციო სასამართლოში ახალი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის და მტკიცებულებების მიღების შესაძლებლობას, რის გამოც არ არსებობს წარმოდგენილი შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საფუძველი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე, 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. გ. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 18 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. გ. ა-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
5. გ. ა-ის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო საჩივარზე და საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე  
საკუთრების უფლების აღიარება**

**გადანყვეთილება  
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-110(კ-22)

23 აპრილი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტების ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

რ. შ-მა 2020 წლის 20 თებერვალს სარჩელით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა: 1900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილში (განაცხადი №...) ბათილად ყოფილიყო ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 21 მაისის № 1/7-205 ბრძანება და 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილი, ასევე რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2019 წლის 22 მაისის №... გადაწყვეტილება.

სარჩელის მიხედვით, რ. შ-მა 2019 წლის 23 ივლისს №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონულ ოფისს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, საჯარო რეესტრში №... საკადასტრო კოდით, გარდაცვლილი მამის – ვ. შ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით მომიჯნავედ არსებულ 1900 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადება მასალებთან ერთად გადაიგზავნა გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. კომისიამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითა მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული ქონების სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია და სატყეო საა-

გენტოსთვის სარგებლობაში გადაცემის ფაქტი. კერძოდ გაირკვა, რომ მოსარჩელის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მინის ფართის მოიცავდა №... საკადასტრო კოდით სახელმწიფოს სახელზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 21 მაისის №1/7-205 ბრძანების შესაბამისად რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი, რაც ამავე სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის №11/30646 წერილის საფუძველზე, სარგებლობაში გადაეცა სსიპ „სახელმწიფო სატყეო სააგენტოს“.

მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ მის დაინტერესებაში არსებული მინის ნაკვეთი შემოღობილია და გამიჯნულია თავისუფალი ტერიტორიებისაგან. მიუხედავად ამისა, სახელმწიფომ ისე განკარგა სატყეო სააგენტოზე, რომ ადგილზე არ იქნა შესწავლილი არსებობდა თუ არა აღნიშნულ ქონებაზე სხვა პირის უფლება, რითაც მოსარჩელეს შეეზღუდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით მინიჭებული თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების უფლება.

გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 24 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საქართველოს ეროვნული სატყეო სააგენტო.

მოპასუხე – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე მითითებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 21 მაისის №1/7-205 ბრძანებისა და 2019 წლის 23 მაისის №11/30646 წერილის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნა სამართლებრივად იყო უსაფუძვლო. მისი განმარტებით, სსიპ „ეროვნულმა სატყეო სააგენტომ“ 2019 წლის 15 მარტის №03/3985 და 25 მარტის №03/4470 წერილებით მიმართა ქონების სააგენტოს და ითხოვა მისი უფლება-მოვალეობების ჯეროვნად განხორციელების მიზნით, წერილებში მითითებული მინის ნაკვეთების კანონმდებლობით დადგენილი წესით სარგებლობის უფლებით გადაცემა. ეროვნულმა სატყეო სააგენტომ ქონების ეროვნულ სააგენტოს მიანოდა უძრავი ქონების ჩამონათვალი და აზომვითი ნახაზები, ხოლო თავის მხრივ ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, კომპეტენციის ფარგლებში, შესაბამისი ინფორმაციის მოძიების მიზნით, აღნიშნული მონაცემები გადაუგზავნა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“. თავდაპირველად სატყეო სააგენტოს მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით სადავო მინის ნაკვეთი ზედდება იყო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ სხვა უძრავ ქონებასთან, რის გამოც აზომვითი ნახაზი დაკორექტირდა. მისი გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული არ იყო სხვა პირის

საკუთრების უფლება. შესაბამისად მოპასუხე მიიჩნევდა, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემული იყო კომპეტენციის ფარგლებში, საქმის სათანადო გამოკვლევის საფუძველზე.

მესამე პირის – სსიპ „ეროვნული სატყეო სააგენტოს“ წარმომადგენელმა მხარი არ დაუჭირა სარჩელს. მისი განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ ფიქსირდებოდა კერძო პირის საკუთრების უფლება და შესაბამისად სახეზე არ იყო რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები. სატყეო სააგენტოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაეცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოსგან, რომლითაც სარგებლობს მართლზომიერად, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში.

გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილებით რ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილი; სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს“ დაევალა 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე ადმინისტრაციული წარმოების სრულყოფილად ჩატარების შედეგად რ. შ-ის ან სხვათა სარგებლობის უფლების არსებობის შესწავლა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, გადაწყვეტილების მიღება; სასარჩელო მოთხოვნა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 21 მაისის № 1/7-205 ბრძანებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნა, რომ თვითნებურად დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის განხილვისას, მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია არ წარმოადგენდა ხელშემშლელ გარემოებას ამ უფლების რეალიზაციაში, შესაბამისად სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 21 მაისის № 1/7-205 ბრძანებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის საფუძველი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილის კანონიერების შეფასებისას, რაიონულმა სასამართლომ, მოსარჩელის ახსნა-განმარტებაზე დაყრდნობით დადგინლად მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთს ეტყობოდა ფლობის კვალი,

იყო შემოღობილი და მასთან მისასვლელი გზა გადიოდა მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, რა გარემოებებიც არ გამოკვლეულა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ. შესაბამისად რაიონულმა სასამართლომ დაასკვნა, რომ ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობის ადგილზე შესწავლით უნდა გარკვეულიყო, მიწის ნაკვეთის სადავო ფართი იყო თუ არა თვითნებურად დაკავებული მოსარჩელის მიერ და დამკავებელ პირს გააჩნდა თუ არა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის მიმართვის უფლება, რომლის რეალიზება ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების შედეგად შეუძლებელი გახდა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 03 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით რ. შ-ის სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 05 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 03 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ რ. შ-ისთვის გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოსათვის სარგებლობის უფლებით გადაცემა. პალატის შეფასებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ფიზიკურ პირებს არ ზღუდავდა მიმართვის სპეციალური ვადით. კანონის შესაბამისად, ერთ-ერთი სავალდებულო პირობას წარმოადგენდა დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფლობა ამ კანონის ამოქმედებამდე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი ფლობის ფაქტს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შესაძლებელია ჰქონოდა არსებითი მნიშვნელობა. ამრიგად, პალატამ მიიჩნია, რომ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებისა და საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების წინაპირობა.

სააპელაციო პალატამ ასევე ყურადღება გაამახვილა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებზე, რომლის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე, ასევე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ურთიერთობებზე; სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს გადაწყვეტილებები უნდა მიეღო იმ ქონებასთან დაკავშირებით, რომლებზეც ვრცელდებოდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ამავე კანონით განსაზღვრული საგამონაკლისო შემთხვევების გათვალისწინებით. შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, გადაწყვეტილების მიღებამდე, უნდა გამოეკვლია როგორც უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლებები, ისე ფაქტობრივი მდგომარეობა. რ. შ-ის განმარტებით კი, საკუთრებაში არსებული, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი იყო მისი ოჯახის მფლობელობაში, გამიჯნული იყო თავისუფალი ტერიტორიებიდან და იყო მყარად შემოღობილი, რა გარემოებებიც ხელახლა გამოკვლევასა და შეფასებას საჭიროებდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 05 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღების მოთხოვნით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრის მიხედვით, გორის რაიონულმა სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები იმასთან დაკავშირებით, რომ სსიპ სატყეო სააგენტოსათვის სარგებლობის უფლებით გადაცემის თაობაზე თანხმობის შესახებ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილის მიღებისას, სააგენტომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რაც ასევე გაიზიარა სააპელაციო პალატამ. აღნიშნულ წერილს წინ უსწრებდა მიწის ნაკვეთების აღრიცხვა სახელმწიფო საკუთრებად, რაც დროსაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიკვლია ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ ქონებაზე არ იყო რეგისტრირებული კერძო პირის საკუთრების უფლება. ამასთან, სასამართლომ სადავო მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და მის საფუძვლად

არსებული სააგენტოს ბრძანება კანონიერად მიიჩნია.

საკასაციო საჩივრის მიხედვით, სატყეო სააგენტო კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახორციელებს სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვას და მის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფუნქციას მოსახლეობის ხე-ტყით უზრუნველყოფა წარმოადგენს. ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში წარმოდგენილი სატყეო სააგენტოს წერილებით დასტურდებოდა, რომ სააგენტოს სადავო მიწის ნაკვეთი ესაჭიროებოდა ზემოაღნიშნული უფლებამოსილების სრულყოფილად განსახორციელებლად და მისი ფუნქციების ჯეროვნად შესასრულებლად, რაც ემსახურება საჯარო ინტერესებს, მათ შორის, მერქნულ რესურსებზე მოსახლეობის ხელმისაწვდომობის გაუმჯობესებას. კასატორის მოსაზრებით, სააგენტომ სარგებლობაში გადაცემაზე თანხმობის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების სრულად გამოკვლევით და არ არსებობდა საქმის ხელახლა განხილვის დავალების წინაპირობები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 31 იანვრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს; ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 05 ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 23 მაისის 11/30646 წერილის კანონიერების დადგენა. აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას მოსარჩელე რ. შ-ი ითხოვს იმ საფუძვლით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის მის მიერ თვითნებურად დაკავების მიუხედავად, სააგენტომ არ გაით-

ვალისწინა აღნიშნული ფაქტი და ეროვნულ სატყეო სააგენტოს გადას-  
ცა გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 3632 კვ.მ არასა-  
სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...), რომელიც  
მოიცავს მოსარჩელის ოჯახის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 1900  
კვ.მ ფართს. ამდენად, მოსარჩელის მოსაზრებით, სააგენტომ ქონების  
განკარგვამდე არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები სრულყოფილად და  
ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რითაც შეეზღუდა გარდაც-  
ვლილი მამის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მი-  
წის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში აღი-  
არების უფლება.

საკასაციო პალატა პირველ რიგში მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო  
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არ-  
სებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“  
საქართველოს კანონზე, რომელიც არეგულირებს მართლზომიერ  
მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად  
დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-  
სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე  
უფლების მქონე სუბიექტებს, პროცედურებსა და პირობებს, განსაზ-  
ღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე  
ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებ-  
რივ საფუძვლებს, აგრეთვე, საკუთრების უფლების აღიარების პრო-  
ცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ზემოაღნიშნული კანონის განმარტებით ბარათში მითითებულია,  
რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფო საკუთრების მიწის  
ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე უფლების რე-  
გისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან და არსე-  
ბული ვითარება განაპირობებდა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის  
ზრდის შეფერხებას, რადგან ამ მიწის ნაკვეთებისა და მათზე საკუთ-  
რების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა  
გამორიცხავდა მათი საგადასახადო დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შე-  
საძლებლობას. აღნიშნული ღონისძიების საშუალებით სახელმწიფო  
მიზნად ისახავდა მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითა-  
რების ხელშეწყობას, ასევე, მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამარ-  
თლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.

ამდენად, აღნიშნული კანონის მიღებით, სახელმწიფომ წაახალისა  
კერძო ინიციატივა და მოახდინა ფიზიკური და კერძო სამართლის იუ-  
რიდიული პირების სტიმულირება, აეთვისებინათ სახელმწიფო საკუთ-  
რებაში არსებული მიწის რესურსი... სახელმწიფოს აქვს საჯარო ინტე-  
რესი, რომ დროულად მოახდინოს იმ მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცი-

რება, რომლებიც უკვე ათვისებულია და რომელთა ზოგადი წესით პრივატიზაცია არ დაიშვება. აღნიშნულის გარეშე გართულება სახელმწიფო ქონების ეფექტიანი ადმინისტრაცია (იხ. საკონსტიტუციო სასამართლოს 2013 წლის 27 დეკემბრის №2/3/522,553 გადაწყვეტილება საქმეზე „სპს „გრიშა ამორდია“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“).

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

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავების საფუძვლით დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების აღიარების ორ ალტერნატიულ პირობას იცნობს: პირველ შემთხვევაში განმსაზღვრელია მიწის ნაკვეთის დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძვლით მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა დაინტერესებული პირის (ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე) მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ მდებარე კანონიერი საფუძვლის გარეშე დაკავებული მი-

ნის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე). ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ უნდა იყოს განკარგული. გარდა ამისა, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონით დაწესებული შეზღუდვები, ასევე მოთხოვნის შესაბამისობა ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისა და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან, ასევე მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

ზემოაღნიშნული მატერიალური საფუძვლის რეალიზების პროცესულური მოწესრიგება გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესით“, რომლის მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველად მიუთითებს დაინტერესებული პირის განცხადების წარდგენის აუცილებლობაზე, ასევე, ითვალისწინებს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებული პირის მიერ წარსადგენი მტკიცებულებების ჩამონათვალს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გორის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 11 სექტემბრის №1577 განკარგულებით, რ. შ-ს გორის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1900 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე ეთქვა უარი, იმ მოტივით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს სახელზე, რომელიც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 23 მაისის №11/30646 წერილის საფუძველზე სარგებლობაში ჰქონდა გადაცემული სსიპ ეროვნულ სატყეო სააგენტოს. აღსანიშნავია, რომ მითითებული განკარგულება მხარეს არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად შესულია კანონიერ ძალაში.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზოგადად უფლება, მისი ვინაობით, არის ადამიანის შესაძლებლობა, თავისი შეხედულებისა და კანონის შესაბამისად განახორციელოს გარკვეული ქმედება. ამ სახის უფლებას ნორმატიული, კანონმდებლობითი საწყისი გააჩნია და მისი ძირითადი განზრახულობა ამ უფლებით აღჭურვილი პირისათვის კონკრეტული სარგებლის მიღებას უკავშირდება. სარგებლის მიღება, როგორც ზოგადი მოქმედების უფლების ერთ-ერთი გამოვლინება, ზოგ-

ჯერ არ არის დამოკიდებული მხოლოდ უფლების ნორმატიულ ბუნებაზე, არამედ მოითხოვს უფლებით აღჭურვილი პირის ნებელობით მოქმედებას მისი რეალიზების თვალსაზრისით. ამდენად, არსებობს უფლება, რაც მისი ეფექტურად გამოყენებისათვის, საჭიროებს ნებაყოფლობითი და თანმიმდევრული მოქმედების განხორციელებას, კონკრეტული შედეგის მიღწევის მიზნით. გარდა ამ სახის უფლების რეალიზაციისა, კანონმდებელი ასევე ითვალისწინებს იმ სახის რეგულაციასაც, რაც უფლებრივი სიკეთის მიღების თვალსაზრისით არ არის დამოკიდებული პირის სუბიექტურ ნებაზე და იგი კონკრეტულ ურთიერთობას თავისთავად ანესრიგებს (სუსგ საქმეზე №ბს-1439(კ-22), 20.02.2024 წ.).

როგორც უკვე აღინიშნა, თვითნებურად დაკავების საფუძვლით მიწის ნაკვეთზე უფლების საკუთრებად ტრანსფორმირება არ არის დამოკიდებული მართოდენ მიწის ნაკვეთის არამართლზომიერად სარგებლობაზე, არამედ ამისათვის აუცილებელია ადმინისტრაციულ ორგანოში შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენა და ამ ფაქტის დადასტურება. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ მიწის ნაკვეთი კვლავ ფიქსირდებოდეს სახელმწიფოს საკუთრებად, ანუ განცხადების წარდგენის მომენტისთვის იგი არ უნდა იყოს სახელმწიფოს მიერ განკარგული. ამდენად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება, როგორც საკუთრების შეძენის სპეციფიკური ფორმა (მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი), არ წარმოადგენს აბსოლუტურ უფლებას და მისი რეალიზება სწორედაც რომ დაინტერესებული პირის ნებელობით მოქმედებაზეა დამოკიდებული. ამ უფლების სპეციფიკურობა მდგომარეობს იმაშიც, რომ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის უნებართვოდ დაკავება ან/და მიწათსარგებლობის უფლების გარეშე სარგებლობა სამართალდარღვევას წარმოადგენს (იხ.ასკ-ის 55<sup>2</sup> მუხლი), შესაბამისად ცალსახაა, რომ მიწის ნაკვეთის ამ სახით ფლობა არ ქმნის სუბიექტის იმდენად მყარ სამართლებრივ კავშირს ქონებასთან, რომ აღნიშნული გარემოება შეფასდეს როგორც საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მიზნებისთვის. ამდენად, არამართლზომიერად დაკავებული უძრავი ქონების სამოქალაქო ბრუნვაში მოქცევამდე (საჯარო რეესტრში საკუთრებად რეგისტრაციამდე), სახელმწიფო, როგორც საჯარო რეესტრში არარეგისტრირებული უძრავი ქონების პრეზუმირებული მესაკუთრე, უფლებამოსილია უზრუნველყოს ამ სახის მიწის ნაკვეთის განკარგვა და შესაბამისი გადანაცვებულების მიღება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ, სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე, თვითნებურად დაკავების საფუძვლით უფლება-

მოსილ ორგანოში მოთხოვნა წარადგინა სახელმწიფოს მიერ სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოსათვის ამ ქონების განკარგვამდე, შესაბამისად მოსარჩელემ, კანონით მინიჭებული უფლების პრაქტიკული რეალიზებისათვის, ამისათვის კანონით დადგენილი სათანადო პროცედურის განსახორციელებლად, არ გამოიჩინა სათანადო გულისხმიერება, რა გარემოებაც გახდა მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, რასთან დაკავშირებით მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, როგორც უკვე აღინიშნა, მხარეს არ გაუსაჩივრებია.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებით ანიჭებს ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას. მითითებულ კანონში არსებული ჩანაწერი (კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე, ასევე „მინის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ურთიერთობებზე) გულისხმობს სახელმწიფოს ვალდებულებას, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, უზრუნველყოს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით. უფრო კონკრეტულად, როდესაც სახეზეა სახელმწიფო საკუთრების მინის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ან ასეთი უძრავი ქონების განკარგვა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც ქონების მმართველი, ვალდებულია, ამ ქონებასთან დაკავშირებით პოტენციური დაინტერესებული პირის უფლებები გაითვალისწინოს (მაგ. ჩაბას ადმინისტრაციულ წარმოებაში და სხვა), მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი ეს უფლება რაიმე ფორმით ვლინდება (მაგ. მინის ნაკვეთზე დგას საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი შენობა, რომლითაც სარგებლობს კონკრეტული პირი, მინის ნაკვეთს ეტყობა იდენტიფიცირებადი მფლობელობის კვალი და სხვა). ამ გამონაკლისების გარდა, სხვა შემთხვევაში (მაგ. როდესაც არ ვლინდება მფლობელობის ფაქტი), არ არსებობს სახელმწიფოს დავალდებულების კანონისმიერი საფუძველი – საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვამდე, ეძიოს „სავარაუდო დაინტერესებული პირი“ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმის მიზნით, რისი დაშვებაც არაგონივრულად დააბრკოლებდა სახელმწიფო რესურს-

სის ეფექტურად გამოყენების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაუსაბუთებელია ქვედა ინსტანციის სასამართლოების დასკვნა მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტის დადგენის შესახებ, რადგანაც ამისათვის აუცილებელია კანონით გათვალისწინებული იმ სახის წერილობითი მტკიცებულებების (მაგ. ორთოფოტო, ექსპერტის დასკვნა, ადგილის დათვალიერების ოქმი და სხვ.) წარმოდგენა, რაც სასამართლოს შეუქმნიდა სახელმწიფოს მიერ მიწის ნაკვეთის განკარგვამდე, მასზე სხვა პირის მფლობელობის შესახებ დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას; კონკრეტულ შემთხვევაში კი საქმეში ამ სახის მტკიცებულებები წარმოდგენილი არ არის. მეტიც, საქმეში არსებული ორთოფოტოთი არ დგინდება სადავო მიწის ნაკვეთის რაიმე ფორმით ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2019 წლის 10 აპრილს მომზადებული №... წერილის თანახმად, გორის რაიონის ...ის ...ის მეურნეობის 1981 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, სადავო მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვან ნაწილს გააჩნია საძოვრის სტატუსი, რისი შეცვლის შესახებ რაიმე სახის მტკიცებულება საქმეზე წარმოდგენილი არ არის. ხაზგასასმელია ისიც, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ (მუხლი 3.2), გამორიცხავს საძოვრის სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთის განკერძოების შესაძლებლობას (იხ. სუსგ საქმეზე №ბს-524(კ-23); 20.02.2024 წ.).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს. ამდენად, სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების ნაწილობრივ გაუქმების, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო შესაძლებლად თვლის საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რის შედეგადაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის

5 ოქტომბრის განჩინება (რომლითაც ძალაში დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ) და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც რ. შ-ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, კერძოდ, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილის ბათილად ცნობაზე.

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

იმის გათვალისწინებით, რომ რ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად, ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ადვოკატის მომსახურებისთვის გაწეული ხარჯის მოპასუხეზე დაკისრების შესახებ.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ე ჯ ი ტ ა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. ნაწილობრივ გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 5 ოქტომბრის განჩინება (რომლითაც ძალაში დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 3 დეკემბრის გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის 23 მაისის № 11/30646 წერილის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ) და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. რ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. სსპა კატეგორიის მიწის ღავეები

**მესამე პირებისათვის საღავთო მიწის ნაკვეთის გადაცემა  
და საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერება**

### **განჩინება საქართველოს სახალხო**

№ბს-96(2კ-22)

28 დეკემბერი, 2022 წ., ქ. თბილისი

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

1. 2018 წლის 26 ნოემბერს რ. ქ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმარ-  
თა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის – ხელვაჩაურის  
მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირების – თ. ქ-ის, გ. ქ-ის, დ. ქ-  
ის, მ. ქ-ის, გ. ქ-ის, ა. ქ-ისა და ლ. ბ-ის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა – ბათილად იქნეს ცნობილი ხელვაჩაურის  
რაიონის ...ას თემის საკრებულოს ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001  
წლის 15 აპრილის სხდომის ოქმი გ. ქ-ის კომლის კუთვნილი 0.25 ჰა მი-  
წის ნაკვეთის 950,63 კვ.მ მიწის ფართობით შევსების ნაწილში და სათა-  
ნადო ცვლილებები იქნეს შეტანილი საჯარო რეესტრში.

სარჩელის თანახმად, ხელვაჩაურის რაიონის, ...ას თემის საკრებუ-  
ლოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის  
№15 სხდომის ოქმის საფუძველზე, ...ში, ზ. ქ-ის კუთვნილი 2600 კვ.მ  
მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მცხოვრებ გ. ქ-ის კომლს 0,25 ჰექტარი  
მიწის ნაკვეთი დამატებით შეეკუთვნა 0.25 ჰექტარი მიწით და მიეკუთვნა  
სულ 0,50 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, რაც მესამე პირებმა 2015 წლის 12  
აგვისტოს დაირეგისტრირეს საჯარო რეესტრში. ზ. ქ-ის კუთვნილი, ზე-  
მოაღნიშნული 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი 2016 წლის 12 აგვისტოს ფაქ-  
ტობრივი ფლობით, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობით მიიღო მისმა შვი-  
ლიშვილმა, მოსარჩელე რ. ქ-ემ, რომელმაც მიწის ნაკვეთის ნახაზი, შე-  
საბამისი ელექტრონული ვერსიით, სარეგისტრაციოდ წარადგინა სსიპ  
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც დადგინდა მოცემუ-

ლი მინის ნაკვეთის ზედდება გ. ქ-ისა და მისი ოჯახის წევრების – დ., თ., მ., გ., ა. ქ-ეებისა და ლ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ მინის ნაკვეთთან (ს/კ №...). ზედდების ფართობმა შეადგინა 950,63 კვ.მ, რის გამოც ამ მოტივით მოსარჩელეს ნაკვეთის რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა. მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ არსებული ზედდება გამოწვეულია ...ის მინის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის სხდომაზე მიღებული უკანონო გადაწყვეტილებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე-99-ე მუხლებზე მითითებით მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მინის სარეფორმო კომისიის სხდომა ჩატარებულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, კომისიამ გ. ქ-ის კომლს ისე შეუვსო მინის ნაკვეთი 0,25 ჰა ფართობით, რომ არ განუსაზღვრავს და არ დაუზუსტებია, თუ სად მდებარეობდა გამოყოფილი ნაკვეთი, არ გაურკვევია მინის ნაკვეთის შევსება ხომ არ აყენებდა რაიმე ზიანს გ. ქ-ის მომიჯნავედ მცხოვრებ ზ. ქ-ის კანონიერ ინტერესებს. ადმინისტრაციული აქტის მიმღები ორგანო ვალდებული იყო ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების წინ დაედგინა დაინტერესებულ პირთა წრე, რომელსაც წარმოადგენდა ზ. ქ-ე და სხდომაზე მოეწვია იგი, მიეცა საშუალება წარედგინა მტკიცებულებები, გაცნობოდა ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს, საქმის გარემოებათა გამოკვლევის თხოვნით განეცხადებინა შესაძლო შუამდგომლობები, მისი მოსმენით გაერკვია გ. ქ-ეზე მინის ნაკვეთის შევსება ხომ არ ზღუდავდა ზ. ქ-ის საკუთრების უფლებას, შეეგროვებინა ცნობები, დაეთვალიერებინა ადგილი, გამოეთხოვა დოკუმენტები. კომისიას სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მათი ობიექტური შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება. კომისიას არ მიუწვევია სხდომაზე დაინტერესებული მხარეები – გ. ქ-ე და ზ. ქ-ე. მართალია, სხდომის ოქმში მითითებულია, რომ მომხსენებელმა – გ. ნ-ემ სხდომას გააცნო ...ის ტერიტორიაზე მცხოვრები კომლებისათვის მუდმივ სარგებლობაში გადასაცემი მინის ფართობების სქემატური გეგმები, ადგილმდებარეობის მონაცემების მიხედვით, რაც სხდომამ დაამტკიცა, თუმცა გაურკვეველია, ამ სქემატურ გეგმებში მითითებული იყო თუ არა გ. და ზ. ქ-ეების მინის ნაკვეთებიც, რამდენადაც ოქმში მოხსენიებული არც სქემატური გეგმები და არც მინის მიზომვის აქტები რეალურად არ არსებობს. გარდა ამისა, სხდომის ოქმი შედგენილია არასრულყოფილად, მასში მითითებულია, რომ სოფელში ცხოვრობს კომლი, მაგრამ მისი რაოდენობის გრაფა შეუვსებელია, შეუვსებელია ასევე გრაფები – თუ რამდენი კომლი ექვემდებარებოდა მინის ნაკვეთის გამოყოფას და რამდენი ჰექტარი მინის ნაკვეთი უნდა გაცემულიყო სარეფორმო ფონდიდან. კანონის მოთხოვნების იგნორირებით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება გახდა იმის მიზეზი,

რომ გ. ქ-ის კომლს განუსაზღვრელ ადგილზე, აბსტრაქტულად გამოეყო (შეეცხო) 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, რის შემდეგაც გ. ქ-ე, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე 907,63 კვ. მეტრით შეიჭრა მის მომიჯნავედ არსებულ რ. ქ-ის კუთვნილ ნაკვეთში და დაირეგისტრირა იგი. სსიპ საჯარო რეესტრმა კი, თავისი გადაწყვეტილებით უარი უთხრა გ. ქ-ის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს – რ. ქ-ეს კუთვნილი 2600 კვ.მ მიწის ფართობის რეგისტრაციაზე, რამდენადაც 907,63 კვ.მ მიწის ფართობი გადაფარვაში აღმოჩნდა გ. ქ-ის მიერ დაირეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან.

სარჩელის თანახმად, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გ. ქ-ის კომლზე 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის 950,63 კვ.მ მიწის ნაკვეთით შევსების ნაწილში უშუალო ზიანს აყენებს და უკანონოდ ზღუდავს მოსარჩელე რ. ქ-ის კანონიერ უფლებას, რაც იმაში გამოიხატება, რომ მესამე პირების მიერ 950,63 კვ.მ ფართით უკანონოდ გაზრდილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით რ. ქ-ეს არ ეძლევა საშუალება, დაირეგისტრიროს კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, ფართით 2600 კვ.მ.

2. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 5 ივლისის განჩინებით დაკმაყოფილდა რ. ქ-ის წარმომადგენლის – ლ. ქ-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე და ყადაღა დაედო გ. ქ-ის, დ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ისა და ა. ქ-ის თანასაკურებაში არსებულ უძრავ ქონებას – „მიწის ნაკვეთს“, მდებარე: ხელვაჩაურის რაიონი, სოფელი ...ი (ს/კ №...).

3. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით რ. ქ-ის სარჩელი, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს სოფ. ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის № 15 ოქმი გ. გ. ქ-ის კომლზე 0,25 ჰა გამოყოფილი ფართობიდან, სადავო 950.63 კვ. მეტრის გამოყოფის ნაწილში და განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილება საჯარო რეესტრის ჩანაწერში გ. ქ-ის, დ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ის, ა. ქ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 3600 კვ. მეტრ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით – №...

3.1. სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) მოსარჩელე რ. ქ-ის ბების – ზ. ქ-ის კომლს საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში ერიცხებოდა 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მისი გარდაცვალების შემდგომ ფაქტობრივი ფლობითა და ზ. ქ-ის მიერ 16.06.1987წ. დამოწმებული ანდერძის საფუძველზე, მიიღო მოსარჩელე რ. ქ-ემ, რომელის სახელზეც 2016 წლის 12 აგვისტოს გაიცა სამ-

კვიდრო მოწმობა; ბ) რ. ქ-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, კერძოდ, დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობა და შენობების აზომვითი ნახაზი. რ. ქ-ემ წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში არსებულ, ზ. ქ-ისაგან მემკვიდრეობით მიღებულ 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია და ამონაწერის გაცემა, რაზეც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 6 ნოემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №..., რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ფიქსირდებოდა ზედდება №... საკადასტრო კოდთან, თანამესაკუთრეები: გ. ქ-ე, დ. ქ-ე, გ. ქ-ე, ა. ქ-ე, მ. ქ-ე, ლ. ბ-ე, თ. ქ-ე და წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი გეგმა-ნახაზი; გ) ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის №15 საოქმო გადაწყვეტილებით გ. ქ-ის კომლს, რომელსაც ერიცხებოდა 0,25 ჰა, შეევსო 0,25 ჰექტრით, სულ ერიცხება 0,50 ჰა. ამავე ოქმით დადგინდა, რომ მიწის სარეფორმო სხდომამ დაამტკიცოს წარმოდგენილი დათვალიერებები, სქემატური გეგმები, რომლის მიხედვით, მიეზომება კომლებს მიწის ფართობები. ოქმის საფუძველზე, გამოიყო მიწის მიმზომი კომისია ოთხი კაცის შემადგენლობით: გ. ნ-ე – მიწათმომწიფი, თ. ქ-ე – სოფლის გამგებელი, გ. მ-ე – საკრებულოს ახალგაზრდობის ხელმძღვანელი, დ. ქ-ე – სარეფორმო კომისიის წევრი. კომისიას დაევალა 10 დღის ვადაში წარედგინა მიზომვის აქტები დათვალიერების აქტების მიხედვით; დ) 2015 წლის 7 ივლისის №... განცხადების საფუძველზე, 2015 წლის 12 აგვისტოს განხორციელდა უფლების რეგისტრაცია და საარქივო ცნობის საფუძველზე, გ. ქ-ის კომლის წევრებს: ა. ქ-ეს, გ. ქ-ეს, გ. ქ-ეს, დ. ქ-ეს, თ. ქ-ეს, ლ. ბ-ესა და მ. ქ-ეს, საკუთრებაში დაურეგისტრირდათ 3600 კვ.მ მიწის ფართობი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, საერთო ფართობი – 183.59 კვ.მ, საკადასტრო კოდი – №...

3.2. სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეთა შორის ძირითად სადავო და დასადაგენ საკითხს წარმოადგენს 2015 წლის 12 აგვისტოს გ. ქ-ის კომლის წევრებზე სოფ. ...ში მდებარე 3600 კვ.მ მიწის ფართობის რეგისტრირებული ფართობიდან, რ. ქ-ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ნახაზის მიხედვით ზედდებაში არსებული 950,63 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს თუ არა ზ. ქ-ის კომლის სახელზე რიცხული 2600 კვ. მეტრი ფართობის ნაწილს, გასაჩივრებული ოქმით გ. ქ-ის კომლზე 2500 კვ. მეტრი მიწის ფართობის შევსება მოხდა ზ. ქ-ის ფართობის ნაწილის გადა-

ცემით, თუ გადაეცა სარეზერვო ფონდში არსებული თავისუფალი ნაკვეთი.

აღნიშნულ სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ შეძლო მტკიცების ტვირთის დაძლევა, ხოლო მოპასუხე მხარის მიერ მითითებული არგუმენტები არ იყო დასაბუთებული და მის მიერ ვერ იქნა დამტკიცებული, რომ გადაფარვაში არსებული 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საარქივო ცნობაში აღნიშნულ 0,50 ჰა ნაკვეთის ნაწილს, რომელიც შეევესო ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 15.04.2001 წლის №3 სხდომის ოქმის საფუძველზე.

ზემოაღნიშნული სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენისას სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს: ა) მოსარჩელე მხარემ თავისი არგუმენტების დასამტკიცებლად წარმოადგინა საარქივო ცნობა, სადაც მითითებულია, რომ გ. ქ-ის კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ფართის რაოდენობა შეადგენს 1996-2001 წლებში 0,25 ჰა-ს, 2005-2006 წლებში 0,50 ჰა-ს. კომლს ერიცხება 160 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი სახლი. ცნობაში აღნიშნულია, რომ მიწის ფართობის შერჩევის, დათვალიერების, მიზომვისა და მიღება-ჩაბარების აქტები ხელვაჩაურის არქივში დაცვაზე შესანახად არ შესულა; ბ) მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხის კომლს გააჩნდა 2500 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ემიჯნებოდა ზ. ქ-ის 2600 კვ. მეტრი ფართის ნაკვეთი და შეუძლებელია ნაკვეთის ფართის მომატება ზ. ქ-ის ნაკვეთის მითვისების გარეშე. მოსარჩელის ეს პოზიცია დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა თ. ქ-ემ, რომელმაც აღნიშნა, რომ სამი ძმის ნაკვეთი დანაწილებული იყო 2500 კვ. მეტრის ოდენობით. თავიდან ნაკვეთები გამიჯნული იყო, მაგრამ დროთა განმავლობაში ლობე მოიშალა, ამჟამად აღარ არის, მაგრამ თავსა და ბოლოში ჩანს ძველი მიჯნა. საზღვრები ყველასათვის ცნობილი იყო, მაგრამ თ. ქ-ემ მითვისა ზ. ქ-ის მიწის ნაწილი და როდესაც თვითონ შეეკითხა, თუ რატომ ართმევდა ბავშვებს ნაკვეთს, უთხრა, რომ ჰქონდა ზ. ქ-ის ანდერძი, რაც შემდგომში ტყუილი აღმოჩნდა, თ. ქ-ე იყო სოფლის გამგებელი და შეძლო კომისიის მეშვეობით ზ. ქ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ნაწილის დარეგისტრირება; გ) მოწმის სახით დაკითხულმა გ. მ-ემ აღნიშნა, რომ ამჟამად მუშაობს ...ას თემის უფროს სპეციალისტად, 2001 წელს მუშაობდა ახალგაზრდულ დეპარტამენტში ...ას ხეობაში. მონაწილეობას ღებულობდა სარეფორმო კომისიის მუშაობაში, რომელიც ახდენდა კომლებზე მიწის შევსებას. თვეში ორჯერ გადიოდნენ სოფლებში გამგებლებთან ერთად, სადაც ხდებოდა მიწის აზომვა. კონკრეტულ შემთხვევაში იგი დათვალიერებას არ ესწრებოდა. თ. ქ-ის კომლს რა ნაწილი გამოეყო და იყო თუ არა წარდგენილი შესაბამისი ნახაზები იმ პერი-

ოდში, მისთვის არ არის ცნობილი. თ. ქ-ე იმ პერიოდში იყო ...ის გამგებელი და მასთან არ ჰქონია საუბარი მიწის გამოყოფაზე, მის საკარმიდამოზე მას არ განუხორციელებია მიზომვითი სამუშაოები. მისთვის უცნობია, სად გამოეყოთ მიწის ნაკვეთი ქ-ეებს. ადრე არ იყო სადავო და რომელ წელს გახდა სადავო არ იცის, მან დაუდასტურა. ქ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია იმასთან, რასაც ითხოვს სსიპ საჯარო რეესტრი. იდენტიფიკაცია დაადგინა საარქივო საბუთებით და ნახაზებით. ნახაზის კონფიგურაციასთან დაკავშირებით ეკითხებიან მოსაზღვრე მხარეებს და შესაბამისად, შეეკითხნენ თ. ქ-ესაც; დ) მოწმე რ. ქ-ემ აღნიშნა, რომ 2001 წელს მუშაობდა ხელვაჩაურში, მიწის მართვის სამსახურში, სადაც ძირითადად დაკავებული იყვნენ მიწის გაცემით. ახალი შემოსული იყო კანონი, მზადდებოდა საბუთები მათთან სამმართველოში, ადგილზე იმყოფებოდა სარეგისტრაციო სამსახური, აკეთებდნენ ნახაზებს და ახდენდნენ რეგისტრაციას. 2001 წელს, 15 აპრილს ესწრებოდა ...ის მიწის სარეგისტრაციო კომისიის სხდომას. ზუსტად არ ახსოვს თავად ესწრებოდა თუ არა სხდომას გ. ქ-ის მიწის შევსების ნაწილში. ოქმზე არ არის მისი ხელმოწერა, თუმცა აღნიშნულია დამსწრე პირებში. სახელმწიფოს უნდა ჰქონოდა მიწის ნაკვეთების რეზერვის მონახაზი. 4 კაცის შემადგენლობას უნდა წარმოედგინა 10 დღის განმავლობაში მიწის მართვის სამმართველოში ნახაზები რეგისტრაციისათვის და უნდა გაკეთებულიყო მიზომვის აქტი, ნახაზზე უნდა დასმულიყო ბეჭედი და შედგენილიყო მიღება-ჩაბარების აქტი. ამის გარეშე მხოლოდ სარეგისტრაციო კომისიის ოქმს რაიმე იურიდიული ძალა არ გააჩნია; ე) მოწმის სახით დაკითხულმა გ. ს-ემ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე არის მისი მეუღლე, მიწის ნაკვეთისა და მოცემული დავის შესახებ მისთვის ყველა დეტალი არის ცნობილი. თ. ქ-ემ ზუსტად იცის საზღვრებიც და ის ფაქტიც, რომ მას მითვისებული აქვს ზ. ქ-ის ნაკვეთი, პირად შეხვედრებში თავიდან აცხადებდა, რომ ნაკვეთი აჩუქა მისმა ბიძალამ – ზ. ქ-ემ, შემდგომ შეხვედრისას თვითონ გ. ქ-ე შეუთანხმდა, რომ დაუბრუნებდა ნაკვეთს, თ. ქ-ემ პოლიციაშიც დადო აღნიშნულზე პირობა, თუმცა შემდგომ პირობა აღარ შეასრულა და პირიქით დაუწყო დავა, უჩივლა გენ. ინსპექციაში, რაზეც ჩატარდა მოკვლევა და იქაც დადასტურდა, რომ თ. ქ-ე ყველაფერში ტყუოდა; ვ) მოსარჩელის წარმომადგენელმა ასევე მტკიცებულების სახით წარმოადგინა აზომვითი ნახაზები და ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 17 იანვრის დასკვნა, რომლის თანახმად, „ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე, ა., გ., დ., თ., მ. ქ-ეებისა და ლ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ №...) რეალური ღირებულებისა და საზღვრების მიხედვით სრულად ფართობის განსაზღვრა ვერ განხორციელდა, ვინაიდან, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკ-

ვეთი (№...) შემოღობილია ნაწილობრივ და არ არის მთლიანად შემოღობილი. ჩემს მიერ აღებული არსებული ღობის მონაცემები შედარებული იქნა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში ფიქსირებულ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრების მონაცემებთან, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ ადგილზე არსებული რეალური ღობის ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს (დეტალურად იხ. დანართი №3)“; ზ) მოსარჩელე მხარის ინიციატივით ხელვაჩაურის პოლიციის სამმართველოდან გამოთხოვილი, ლ. ფ-ას განცხადების საფუძველზე წარმოებული მოკვლევის მასალებში არსებული თ. ქ-ის გამოკითხვის ოქმით დგინდება, რომ ზ. ქ-ე იყო მისი ბიცოლა, რომელმაც თავის სიცოცხლეში ნებით, სიტყვიერად მისცა მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი არ იცის რაოდენობისაა. აღნიშნულ ნაკვეთზე განლაგებული აქვს პირუტყვის სადგომი და ფუტკრის ოჯახები. აღნიშნული ფართობი დაირეგისტრირა 2015 წელს. ოქმის მიხედვით, თ. ქ-ე პირობას დებს, რომ მიწის ნაკვეთს, რომელიც მას სიტყვიერად მისცა ზ. ქ-ემ, დაუბრუნებს ზ. ქ-ის გარდაცვლილი შვილის მეუღლეს – ლ. ფ-ას ან გადაუხდის მის საფასურს, რადგან ნაკვეთით სარგებლობს 15 წელია; თ) მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ იქნა შპს „ც...“-ის მიერ გაცემული ცნობა, რომლის მიხედვითაც, სპეციალისტმა ლ. ჭ-ემ შეასრულა ჯეოჯორსის ჯიპისით დაკვალვა მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფ. ...ი, რ. ქ-ის მიერ წარმოდგენილი სურათისა და პარსელის მიხედვით და ადგილზე პოლიციის თანდასწრებით იქნა აღნიშნული საზღვრები და დასმულ იქნა ხის კოლები, რის შედეგადაც აღმოჩნდა, რომ რ. ქ-ის მიერ მონოდებული სურათისა და პარსელის მიხედვით და თ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, საკ. კოდით №..., არის გადაფარვაში 950 კვ.მ-ით; ი) მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს საჯარო რეესტრის გადანყვეტილებაზე, რითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა 5000 კვ. მეტრის რეგისტრაციაზე, წარმოდგენილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დგინდება, რომ რ. ქ-ის სახელზე დარეგისტრირებულია 1650 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი და 48.20 ფართის შენობა-ნაგებობა.

3.3. საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-4 და მე-11 პუნქტებზე, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ პირველ და მე-2 მუხლებზე, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996 წლის 22 მარტის დადგენილების მე-5 მუხლზე მითითებით სასა-

მართლმომადგენლობით, რომ საკუთრების უფლება არ ვრცელდებოდა იმ მიწებზე, რომლებიც მიღებული ჰქონდათ დადგენილი წესის დარღვევით, რაც ცალსახად ადასტურებს, რომ საკანონმდებლო ორგანომ მკვეთრი ზღვარი გაავლო დადგენილი წესის (პროცედურის) დარღვევით მიღებულ მიწებთან დაკავშირებით, რითაც გამოიწვია ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ პროცედურის დაცვის გარეშე გაცემულ მიწებზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული ორგანოები შებოჭილნი არიან საკანონმდებლო ორგანოს მიერ განსაზღვრული სამართლებრივი პოლიტიკით, რის გამოც ვალდებული იყვნენ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეემოწმებინათ მიწის გადაცემის ფორმალური მხარე. ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს ...ის მიწის სარეგისტრაციო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის სხდომის ოქმით გ. ქ-ის მიმართ მიწის გამოყოფა მოხდა ზემოდასახელებულ ნორმათა დარღვევით. დადგენილია, რომ მიწის სარეგისტრაციო კომისიის სხდომა ჩატარებულია კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევებით, კერძოდ, კომისიამ გ. ქ-ის კომლს ისე შეუვსო მიწის ნაკვეთი 0.25 ჰა ფართობით, რომ არ განუსაზღვრავს და არ დაუზუსტებია, თუ სად მდებარეობდა გამოყოფილი ნაკვეთი, არ გაურკვევია მიწის ნაკვეთის შევსება ხომ არ აყენებდა რაიმე ზიანს გ. ქ-ის მომიჯნავედ მცხოვრები ზ. ქ-ის კანონიერ ინტერესებს. კრებაზე არ იქნა მოწვეული ზ. ქ-ე და არ მიეცა საშუალება გაცნობოდა ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს და წარედგინა მტკიცებულებები საქმის გარემოებათა გამოკვლევების თხოვნით, განეცხადებინა შესაძლო შუამდგომლობები, მისი მოსმენით გაერკვია, გ. ქ-ეზე მიწის ნაკვეთის შევსება ხომ არ ზღუდავდა მისი საკუთრების უფლებას, რის თაობაზეც შეეგროვებინა ცნობები, დაეთვალიერებინა ადგილი, გამოეთხოვა დოკუმენტები, კომისიას სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გარემოებათა ობიექტური შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება, რაც არ შეუსრულებია, მას საერთოდ არ მიუწვევია სხდომაზე დაინტერესებული მხარეები – გ. ქ-ე და ზ. ქ-ე. ოქმში მოხსენიებული სქემატური გეგმები და მიწის მიზომების აქტები რეალურად არ არსებობს. გარდა ამისა, სხდომის ოქმში შედგენილია არასრულყოფილად, მასში მითითებულია, რომ სოფელში ცხოვრობს კომლი, მაგრამ მისი რაოდენობის გრაფა შეუვსებელია, შეუვსებელია ასევე გრაფები, თუ რამდენი კომლი ექვემდებარებოდა მიწის ნაკვეთის გამოყოფას და რამდენი ჰექტარი მიწის ნაკვეთი უნდა გაცემულიყო სარეგისტრაციო ფონდიდან, არ განხორციელებულა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარება და არ არის შემდგარი შესაბამისი აქტი, გასაჩივრებული კრების ოქმი არ შეესაბამება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ადმინისტრაციული აქტის მიღების წესებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 60<sup>1</sup>-ე, 95-ე, 96-ე, 107-ე, 108-ე მუხლებზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17, 22-ე და 32.1 მუხლებზე მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გადაწყვეტილების მიმღებმა სარეფორმო კომისიამ არ გამოიკვლია, არ შეაფასა და არ შეაჯერა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად, საკითხის განხილვაზე არ იყო მოწვეული და კრებას არ ესწრებოდა მოსარჩელის მამკვიდრებელი – ზ. ქ-ე, ვის მიმართაც მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება. მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა მხოლოდ ის გარემოება, რომ ოქმი კანონიერი და არ არსებობს ბათილად ცნობის საფუძველი, მესამე პირები მხოლოდ ფაქტობრივ გარემოებაზე მიუთითებენ, რომ სადავო ნაკვეთი არ წარმოადგენდა ზ. ქ-ის კომლის სარგებლობაში არსებულ ნაკვეთს. შესაბამისად, არსებობს რ. ქ-ის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი (ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს სოფ. ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის №15 ოქმი გიორგი გ. ქ-ის კომლზე 0,25 ჰა გამოყოფილი ფართობიდან, სადავო, 950.63 კვ. მეტრის გამოყოფის ნაწილში), რამდენადაც იგი გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დარღვევით და სახეზეა ამ აქტის შედეგად მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი.

4. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ. ქ-ემ, დ. ქ-ემ, თ. ქ-ემ, მ. ქ-ემ, ლ. ბ-ემ, გ. ქ-ემ, ა. ქ-ემ და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით რ. ქ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 8 ივლისის განჩინებით ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; გ. ქ-ის, დ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ისა და ა. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა სრულად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის სრულად დასაბუთებული და იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას და რატომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა შესაგებელი.

სააპელაციო სასამართლომ დამტკიცებულად მიიჩნია ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2020 წლის 19 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით მიუთითა საქმის მასალით დადგენილ შემდეგ გარემოებებზე: ა) მოსარჩელე რ. ქ-ის ბებუის – ზ. ქ-ის კომლს საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში ერიცხებოდა 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მისი გარდაცვალების შემდგომ, ფაქტობრივი ფლობითა და ზ. ქ-ის მიერ 16.06.1987წ. დამონმებული ანდერძის საფუძველზე, მიიღო რ. ქ-ემ, რომლის სახელზეც 2016 წლის 12 აგვისტოს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა; ბ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.11.2018 წლის №... გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ 31.10.2018 წელს რ. ქ-ემ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია. განცხადებას დაურთო: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, საარქივო ცნობა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 06.11.2018 წლის №... გადაწყვეტილებით რ. ქ-ეს განემარტა, რომ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ფიქსირდებოდა ზედდება №... საკადასტრო კოდთან, რომლის თანამესაკუთრეები არიან – გ. ქ-ე, დ. ქ-ე, გ. ქ-ე, ა. ქ-ე, მ. ქ-ე, ლ. ბ-ე, თ. ქ-ე. ამავე გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს დაევალა კორექტირებული აზომვითი გეგმა-ნახაზის წარდგენა; დ) 29.10.2018 წელს მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან ირკვევა, რომ ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 3600 კვ.მ (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია №... (შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი №01/2, საერთო ფართობი 183.59 კვ.მ), თანასაკუთრეების უფლებით ირიცხება ა. ქ-ის, გ. ქ-ის, გ. ქ-ის, დ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ქ-ის და ლ. ბ-ის სახელზე; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია – 07.10.2014 წლის №AA2015055855-03 საარქივო ცნობა; უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 12.08.2015 წელი; ე) 31.10.2018 წლის №AA2018027960-03 საარქივო ცნო-

ბის თანახმად: 1. ხელვაჩაურის არქივში დაცული ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს დოკუმენტებით სოფელ ...ის 1996-2000 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ ქ-ე გ. არის კომლის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქ-ე გ. – ოჯახის უფროსი; ქ-ე ა. – ცოლი; ქ-ე თ. – შვილი; ბ-ე ლ. – რძალი; ქ-ე გ. – შვილიშვილი; ქ-ე მ. – შვილიშვილი; 2. სოფლების: ...ის, ...ის და ...ის 2001-2006 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ ქ-ე გ. არის კომლის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქ-ე გ. – ოჯახის უფროსი; ქ-ე ა. – ცოლი; ქ-ე თ. – შვილი; ბ-ე ლ. – რძალი; ქ-ე გ. – შვილიშვილი; ქ-ე მ. – შვილიშვილი; ქ-ე დ. – შვილიშვილი; 3. კომლის სარგებლობაში არსებული მიწის ფართის რაოდენობა შეადგენს 1996-2001 წლებში 0.25 ჰა-ს, 2005-2006 წლებში 0.50 ჰა-ს. კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლი 2002 წლის გრაფაში 160 კვ.მ ფართის ოდენობით; 4. ცნობას დაერთო გ. ქ-ის შესახებ ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 15.04.2001 წლის № 15 ოქმი. ამავე ცნობით ირკვევა, რომ მიწის ფართობის შერჩევის, დათვალიერების, მიზომვისა და მიღება-ჩაბარების აქტები ხელვაჩაურის არქივში სახელმწიფო დაცვაზე შესანახად არ შესულა; ვ) ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 15.04.2001 წლის № 15 საოქმო გადაწყვეტილებით, გ. ქ-ის კომლს, რომელსაც ერიცხებოდა 0.25 ჰა, მიწა შეეცვო 0.25 ჰექტრით და სულ ერიცხება 0.50 ჰა. ამავე ოქმით დადგინდა, რომ მიწის სარეფორმო სხდომამ დაამტკიცოს წარმოდგენილი დათვალიერებები, სქემატური გეგმები, რომლის მიხედვით მიეზომება კომლებს მიწის ფართობები. ოქმის საფუძველზე გამოიყო მიწის მიმზომი კომისია ოთხი კაცის შემადგენლობით: გ. ნ-ე – მინათმომწყობი, თ. ქ-ე – სოფლის გამგებელი, გ. მ-ე-საკრებულოს ახალგაზრდობის ხელმძღვანელი, დ. ქ-ე სარეფორმო კომისიის წევრი. კომისიას დაევალა 10 დღის ვადაში წარმოადგინონ მიზომვის აქტები დათვალიერების აქტების მიხედვით; ზ) ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 17.01.2017 წლის №000280417 დასკვნის პირველი პუნქტით ირკვევა, რომ „ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე, ასიე, გ., დ., თ., მ. ქ-ეებისა და ლ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ №...) რეალური ღირებულებისა და საზღვრების მიხედვით სრულად ფართობის განსაზღვრა ვერ განხორციელდა, ვინაიდან, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი (№...) შემოღობილია ნაწილობრივ და არ არის მთლიანად შემოღობილი. არსებული ღირებულების მონაცემები შედარებული იქნა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში ფიქსირებულ №... საკადასტრო კოდით რეესტრირებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრების მონაცემებთან, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ ადგილზე არსებული რეალური ღირებულების ადგილმდებარეობა არ ემთხვევა რეესტრში რეესტრირებულ მიწის

ნაკვეთის საზღვრებს“; თ) თ. ქ-ის 30.10.2015 წლის გამოკითხვის ოქმით დადგენილია, რომ მის მეზობლად ცხოვრობდა ზ. ქ-ე, რომელიც მართობელა იყო და მისი გათხოვილი შვილის – ე. ქ-ის სახლში მისვლამდე ღამეს რამდენიმე წელიწადია მასთან, თ. ქ-ის ოჯახში ათევედა, ხოლო გარდაცვალებამდე დაახლოებით ექვსი თვე უვლიდა მას. ზ. ქ-ე გარდაიცვალა 2010 წელს. თ. ქ-ის განმარტებით, ზ. ქ-ე იყო მისი ბიცოლა, რომელმაც თავისივე სიცოცხლეში თავისი ნებით სიტყვიერად მისცა მას (თ. ქ-ეს) მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობი თუ რა რაოდენობისაა ზუსტად არ იცის. ამ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული აქვს პირუტყვის სადგომი და ფუტკრის ოჯახები. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი იყო ზ. ქ-ის საკუთრება, რომელიც მას იმ დროისთვის არ ჰქონდა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული და ასევე არც მას, თ. ქ-ეს ჰქონდა მისი მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული 2015 წლის აგვისტოს თვემდე, რის გამოც მან (თ. ქ-ემ) დაიწყო მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის გაფორმება იმ მიწის ფართობთან ერთად, რომელიც სიტყვიერად მისცა ზ. ქ-ემ. აქვე აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთი გაიფორმა კანონის დაცვით. თ. ქ-ის განმარტებით, ლ. ფ-ა არის ზ. ქ-ის ან.გარდაცვლილი შვილის მეუღლე, რომელიც ითხოვს მიწის ნაკვეთის დაბრუნებას და მის (თ. ქ-ის) საკადასტრო ნახაზში კორექტირების შეტანას, რომელიც სიტყვიერად აჩუქა ლ. ფ-ას დედამთილმა – ზ. ქ-ემ. აქვე აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთს ლ. ფ-ას დაუბრუნებს და ამასთან ერთად მოახდენს მორიგებას ან თუ კი ლ. ფ-ა შეაფასებს ამ მიწის ნაკვეთს რეალურ ფასად, მზადაა შეიძინოს, რადგან ის – თ. ქ-ე სადავო მიწას ფლობს და 15 წელია, რაც ამ მიწით სარგებლობს; ი) თ. ქ-ის (პ/6...) 2016 წლის 15 აპრილის გამოკითხვის ოქმით ირკვევა, რომ 2016 წლის 13 აპრილს მოხდა მისი ბიძაშვილისა და მისი ან.გარდაცვლილი ბიცოლის – ზ. ქ-ის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, რომელიც აქვს გაფორმებული მიწის გარკვეული ნაწილი მისი ბიძაშვილის – თ. ქ-ის ოჯახს, ხოლო გამიჯვნის შემდეგ ნათლად გამოჩნდა, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელსაც თავის სიცოცხლეში ამუშავებდა ან. განსვენებული ზ. ქ-ე და მისი ოჯახის წევრები, ხოლო ამჟამად მიწის ფართობის გარკვეულ ნაწილს ამუშავებს და აქვს გაფორმებული იქვე მცხოვრებ ბიძაშვილის ოჯახს. აქვე განმარტა, რომ მიწის ფართობი, რომელიც იქნა მ/წლის 13 აპრილს გამიჯვრული სპეციალისტის მიერ და მოხდა შესაბამისად ბოძების დასმა საზღვრების დადგენისთვის, არის ის მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელსაც განსვენებული ზ. ქ-ე ამუშავებდა თავის სიცოცხლეში და ის ვინმესათვის არ მიუცია; კ) 27.05.2016 წელს გაცემული ცნობით დადგენილია, რომ შპს „ც...“-ის სპეციალისტმა, ლ. ჭ-ემ შეასრულა ჯეოჯორსის ჯიპიესით დაკვალვა მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ხელვაჩაური, სოფ. ....ი, რ. ქ-ის მიერ წარმოდგენილი სურათის და პარსელის მიხედვით და ადგილზე პოლიციის

თანდასწრებით იქნა აღნიშნული საზღვრები და დასმულ იქნა ხის კო-  
ლები, რის შედეგადაც აღმოჩნდა, რომ რ. ქ-ის მიერ მოწოდებული სუ-  
რათის და პარსელის მიხედვით და თ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული მი-  
ნის ნაკვეთი ს/კ-ით №... არის გადაფარვაში 950 კვ.მ-ით.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტზე, სა-  
ქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იან-  
ვრის №48 დადგენილების მე-4, მე-11 პუნქტებზე, საქართველოს რეს-  
პუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დად-  
გენილებით დამტკიცებული დებულების, „საქართველოს რესპუბლი-  
კის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის  
მინის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ პირველ, მე-2 მუხლებ-  
ზე, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის საკუთრების შესახებ  
კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1996  
წლის 22 მარტის დადგენილების მე-5 მუხლზე მითითებით სააპელაციო  
პალატამ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება არ ვრცელდებოდა იმ  
მიწებზე, რომლებიც მიღებული ჰქონდათ დადგენილი წესის დარღვე-  
ვით, რაც ცალსახად ადასტურებს, რომ საკანონმდებლო ორგანომ  
მკვეთრი ზღვარი გაავლო დადგენილი წესის (პროცედურის) დარღვე-  
ვით მიღებულ მიწებთან დაკავშირებით, რითაც გამოირიცხა ადმინის-  
ტრაციული ორგანოების მიერ პროცედურის დაცვის გარეშე გაცემულ  
მიწებზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესაძლებლობა. ადმინის-  
ტრაციული ორგანოები შეპოჭილნი არიან საკანონმდებლო ორგანოს მი-  
ერ განსაზღვრული სამართლებრივი პოლიტიკით, რის გამოც ვალდე-  
ბულნი იყვნენ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეემოწმებინათ მი-  
ნის გადაცემის ფორმალური მხარე. შესაბამისად, ყოველი კონკრეტუ-  
ლი მიწის ნაკვეთის გამოყოფის ნამდვილობის გარკვევისას, პირველ  
რიგში, უნდა დადგინდეს, რამდენად სწორად მოხდა მინის სარეფორმო  
კომისიის მხრიდან ამ გადანაწევტილების მიღება. საქმეში არსებული  
ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს ...ის მინის სარეფორმო  
კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის №15 სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ  
მინის სარეფორმო კომისიამ განიხილა სოფელ ...ის მოსახლეობისთვის  
კერძო საკუთრებაში გადასაცემი მინის ფართობების შერჩევა, დათვა-  
ლიერების აქტები. მომხსენებელმა – გ. ნ-ემ სხდომას გააცნო ...ის ტე-  
რიტორიაზე მცხოვრებ კომლებისთვის მუდმივად სარგებლობაში გა-  
დაცემული მინის ფართობების სქემატური გეგმები ადგილმდებარეო-  
ბის მონაცემების მიხედვით. ამავე ოქმით ირკვევა, რომ სულ სოფელში  
ცხოვრობს ... კომლი; ნორმამდე საკარმიდამო მინის შევსება-გამოყო-  
ფას ექვემდებარება ... კომლი, სულ სარეფორმო ფონდიდან გაიცემა  
სოფლის მოსახლეობაზე 1 მინის ფართობი III კატეგორიის კომლებზე  
(ტექსტში ასეა). სხდომაზე აზრი გამოთქვეს – ნ. მ-ემ, გ. ც-ემ, ... ,

სოფლის გამგებელმა თ. ქ-ემ. ამავე ოქმში აღინიშნა, რომ საკრებულოში წარმატებით მიმდინარეობს მიწის რეფორმასთან დაკავშირებით სამუშაოები, სარეფორმო კომისიის მიერ განეული მუშაობა უფლებას აძლევდათ საკუთრებაში მიეზომვათ მიწის ფართობები ქვემოთ ჩამოთვლილი კომლებისთვის კატეგორიების მიხედვით. – გ. ქ-ე, რომელსაც ერიცხებოდა 0.25 ჰა, შეეფასო 0.25 ჰექტრით, სულ კომლზე ირიცხება 0.50 ჰა. ამავე ოქმით მიწის სარეფორმო კომისიამ დაამტკიცა წარმოდგენილი დათვალიერებები, სქემატური გეგმები, რომლის მიხედვით მიეზომება კომლებს მიწის ფართობები. გამოიყო მიწის მიზომვის კომისია 4 კაცის შემადგენლობით: 1. გ. ნ-ე – მიწათმომწყობი; 2. თ. ქ-ე – სოფლის გამგებელი, სარეფორმო კომისიის წევრი; 3. გ. მ-ე – საკრებულოს ახალგაზრდობის ხელძღვანელი. კომისიის წევრი; 4. ქ-ე – სარეფორმო კომისიის წევრი. ამავე აქტით მიმზომველ კომისიას 10 დღის ვადაში უნდა წარმოედგინა მიზომვის აქტები მიწის სარეფორმო კომისიაში წარმოდგენილი დათვალიერების აქტების მიხედვით.

სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ მიწის სარეფორმო კომისიამ 15.04.2001 წელს № 15 ოქმის საფუძლზე, გ. ქ-ის კომლს ისე შეუფასო მიწის ნაკვეთი 0.25 ჰა ფართობით, რომ არ განუსაზღვრავს და არ დაუზუსტებია, თუ სად მდებარეობდა გამოყოფილი ნაკვეთი, არ გაურკვევია მიწის ნაკვეთის შევსება ხომ არ აყენებდა რაიმე ზიანს გ. ქ-ის მომიჯნავედ მცხოვრები ზ. ქ-ის კანონიერ ინტერესებს. ამასთან, კრებაზე არ ყოფილა მონაწილე ზ. ქ-ე და არ მისცემია საშუალება გაცნობოდა ადმინისტრაციული წარმოების მასალებს და წარედგინა მტკიცებულებები საქმის გარემოებათა გამოკვლევის თხოვნით, განეცხადებინა შესაძლო შუამდგომლობები, მისი მოსმენით გაერკვია, გ. ქ-ეზე მიწის ნაკვეთის შევსება ხომ არ ზღუდავდა მის საკუთრების უფლებას, რის თაობაზეც შეეგროვებინა ცნობები, დაეთვალიერებინა ადგილი, გამოეთხოვა დოკუმენტები, კომისიას სრულყოფილად უნდა გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გარემოებათა ობიექტური შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება, რაც არ შეუსრულებია, მას საერთოდ არ მიუწვევია სხდომაზე დაინტერესებული მხარეები – გ. ქ-ე და ზ. ქ-ე. გარდა ზემოაღნიშნულისა, რეალურად არ არსებობს ოქმში მოხსენიებული, არც სქემატური გეგმები და არც მიწის მიზომვის აქტები. ამასთან, სხდომის ოქმი შედგენილია არასრულყოფილად, მასში მითითებულია, რომ სოფელში ცხოვრობს კომლი, მაგრამ მისი რაოდენობის გრაფა შეუვსებელია, შეუვსებელია ასევე გრაფები, თუ რამდენი კომლი ექვემდებარებოდა მიწის ნაკვეთის გამოყოფას და რამდენი ჰა მიწის ნაკვეთი უნდა გაციმულიყო სარეფორმო ფონდიდან, არ განხორციელებულა მიწის ნაკ-

ვეთის მიღება-ჩაბარება და არ არის შემდგარი შესაბამისი აქტი, გასაჩივრებული კრების ოქმი არ შეესაბამება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ ადმინისტრაციული აქტის მიღების წესებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, მე-5, 60<sup>1</sup>-ე, 95-ე, 96-ე, 107-ე, 108-ე მუხლებზე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლზე მითითებით სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასაბუთება, რომ გადაწყვეტილების მიმღებმა სარეფორმო კომისიამ ისე მიიღო გადაწყვეტილება გ. ქ-ისთვის 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის შევსების შესახებ, რომ არ გამოიკვლია და შეაფასა ისეთი გარემოებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საკითხის გადასაწყვეტად. აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საკითხთან დაკავშირებით აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მხედველობაში უნდა მიეღო კანონის ზემოთ ხსენებული მოთხოვნები და დაესაბუთებინა დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი გარემოებები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასაბუთება, რომ ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს სოფ. ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის №15 ოქმი – გ. გ. ქ-ის კომლზე 0.25 ჰა გამოყოფილი ფართობიდან, სადავო – 950.63 კვ. მეტრის გამოყოფის ნაწილში, ეწინააღმდეგება კანონს, არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

5. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 8 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 1 თებერვლის განჩინებით განუხილველი დარჩა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი.

6. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 8 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს თ. ქ-ემ, მ. ქ-ემ, გ. ქ-ემ, ლ. ბ-ემ, გ. ქ-ემ, ა. ქ-ემ და დ. ქ-ემ, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორების განმარტებით, ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ შეუფასებია საქმეში არსებული მტკიცებულება, კერძოდ, სასამართლოს მიერ ხელვაჩაურის პოლიციიდან გამოთხოვილი, მოსარჩელის დედის – ლ. ფ-ას განცხადების

საფუძველზე წარმოებული მოკვლევის მასალები და მე-3 პირის, თ. ქ-ის, განცხადებაზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის წერილობითი პასუხი. აპელანტის წარმომადგენელი მიუთითებდა ფაქტობრივ უსწორობაზე, რომ მიუხედავად მხარის არაერთი განცხადებისა და შესხენებისა, ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ არ გამოიკვლია გარემოება, თუ რატომ არ იყო ზ. ქ-ე მიწვეული სარეფორმო კომისიის სხდომაზე და რატომ არ შეეცაო მინის ნაკვეთი ზღვრულ ნორმამდე – 5000 კვ. მ-მდე მაშინ, როცა საკარმიდამო მინის ნაკვეთის მიმდებარედ იყო და არის თავისუფალი მინის ნაკვეთი. მესამე პირთა წარმომადგენელი სადავოდ ხდიდა ასევე ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს მიერ მოსარჩელის მტკიცების ტვირთის დაძლეულად მიჩნევას და აპელირებდა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (საქმე №2/5-561-2018), რომლითაც გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება რ. ქ-ის სარჩელთან დაკავშირებით, რომელიც იდენტურ მტკიცებულებებს ეფუძნებოდა. აღნიშნულ საქმეზე სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები (რომლებიც იდენტურია განსახილველ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა) ვერ ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ სადავო მინის ნაკვეთი ზ. ქ-ეს ეკუთვნოდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით მოსარჩელე რ. ქ-ის მიერ წარდგენილი საკასაციო საჩივარი საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დატოვა განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

კასატორების განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას, არამართებულად, ნორმათა არასწორი მისადაგებით, ზ. ქ-ე მიიჩნია დაინტერესებულ მხარედ ადმინისტრაციულ წარმოებაში და აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ზ. ქ-ის, როგორც დაინტერესებული მხარის მოწვევის გარეშე გადაწყვეტილება არ უნდა მიეღო. მოცემულ შემთხვევაში, იმისათვის, რომ ზ. ქ-ე მიჩნეულიყო დაინტერესებულ მხარედ ადმინისტრაციულ წარმოებაში, საჭირო იყო, რომ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს პირდაპირი და უშუალო გავლენა მოეხდინა მის კანონიერ ინტერესებზე, რომლისთვისაც, თავის მხრივ, საჭირო იყო, რომ ზ. ქ-ე რაიმე სახის უფლებრივ შემხებლობაში ყოფილიყო მინის სარეფორმო კომისიის მიერ გასაცემ მინის ნაკვეთთან, მაგალითად, აღნიშნული მინის ნაკვეთი ყოფილიყო მისი კომლის შემადგენლობაში ან მის პირად საკუთრებაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სავალდებულო იყო, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დადგენილიყო ზ. ქ-ის უფლებრივი კავშირი სადავო მინის ნაკვეთთან, მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩაითვლებოდა იგი დაინტერესებულ მხარედ.

საქმეში არ მოიპოვება არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სადავო ქონებაზე ზ. ქ-ის რაიმე უფლების არსებობას, სწორედ ამიტომ, აღნიშნული ნაკვეთის სხვა პირთათვის მიკუთვნების შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება ვერანაირ გავლენას ვერ ახდენს ზ. ქ-ისა და, შესაბამისად, მისი მემკვიდრის – რ. ქ-ის კანონიერ ინტერესებზე. სწორედ ამიტომ, ზ. ქ-ე არ წარმოადგენდა დაინტერესებულ მხარეს მოცემული ადმინისტრაციული წარმოებისას და, შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს, მიწის სარეგისტრაციო კომისიას, მისი მოწვევისა და წარმოებაში ჩართვის არანაირი ვალდებულება არ ეკისრებოდა.

კასატორების განმარტებით, სარჩელით მოთხოვნილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, რომლითაც მათ მიენიჭათ უფლება მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, ცალსახაა, რომ მოცემული აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ აქტს, რომელიც გამოიცა 2001 წელს და მის მიმართ კასატორებს (მესამე პირებს) აქვთ კანონიერი ნდობა. შესაბამისად, სადავო აქტის ბათილად ცნობით მათ მიადგებათ ზიანი. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი არღვევდა რ. ქ-ის, როგორც ზ. ქ-ის მემკვიდრის უფლებებსა და ინტერესებს, რადგან სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ზ. ქ-ის კომლის ქონებას, თუმცა საქმეში არ მოიპოვება არცერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ზ. ქ-ის კომლის ქონების შემადგენლობაში იყო. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, მიიჩნია რა რ. ქ-ე იმ პირად, რომლის ინტერესები და უფლებები ირღვევა სადავო აქტით. სინამდვილეში, არც ზ. ქ-ეს და არც მის მემკვიდრეს – რ. ქ-ეს არანაირი შემცებლობა არ ჰქონიათ და არც ამჟამად აქვთ სადავო მიწის ნაკვეთთან და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გ. ქ-ის კომლისთვის გადაცემით მათ უფლებებსა და ინტერესებს რაიმე სახის ზიანი არ მიდგომია. ამასთან, სახეზე არ არის ასევე სზაკ-ის მე-60 პრიმა მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი გარემოება – დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა დაუშვებელია, ვინაიდან იგი წარმოადგენს აღმჭურველ აქტს, რომლის მიმართაც კასატორებს გააჩნდათ კანონიერი ნდობა და რომელიც არ არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

კასატორების განმარტებით, წინამდებარე დავაზე მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სასამართლოს კვლევის საგანი იყო ამავე მხარეთა შორის მიმდინარე სამოქალაქო დავაზე, კერძოდ, რ. ქ-ემ სამოქალაქო სარჩელით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ

სასამართლოს და მოითხოვა კასატორებისათვის (მოპასუხეები) ქმედების დავალდებულება – მოეხდინათ საჯარო რეესტრში ცვლილებების რეგისტრაცია მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენის გზით, რომლის საზღვრები დაემთხვეოდა მოსარჩელის მიერ მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მიზნით 2017 წლის 4 აპრილის №... განაცხადის წარდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საზღვრებს. რ. ქ-ის აღნიშნული სარჩელიც ემყარებოდა ზუსტად იმავე ფაქტობრივ გარემოებებსა და მტკიცებულებებს, რომლებსაც ემყარება განსახილველი ადმინისტრაციული საქმე. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის გადაწყვეტილებით კი, სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა სრულად და რ. ქ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულ საქმეზე (2/3-561-2018) დაადგინა, რომ მოსარჩელეს (რ. ქ-ეს) სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია არცერთი მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ზ. ქ-ეს ეკუთვნოდა. სასამართლოს განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებებით იმის დადგენა, რომ ზ. ქ-ის ნაკვეთი სადავო ნაკვეთს მოიცავდა, შეუძლებელია. საყურადღებოა, რომ საქმე მიმდინარეობდა იმავე მხარეებს შორის, იმავე დავის საგანზე, ერთი და იმავე ფაქტობრივი საფუძვლებითა და მტკიცებულებებით. აღნიშნულ საქმეშიც რ. ქ-ე იმ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცებას, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ზ. ქ-ეს ეკუთვნოდა, ზუსტად იმავე მტკიცებულებებითა და იმავე მოწმეთა ჩვენებებით ცდილობდა, რომლებითაც წინამდებარე საქმეში. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება რ. ქ-ის მიერ გასაჩივრდა საკასაციო წესით, საკასაციო პალატა კი, სრულად დაეთანხმა სააპელაციო პალატის მოსაზრებებს და საკასაციო საჩივარი, მისი დაუშვებლობის გამო, განუხილველად დატოვა. შესაბამისად, ვინაიდან ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 25 სექტემბრის ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია ფაქტი, რომ სადავო 950.63 კვ.მ მიწის ფართობი არ წარმოადგენდა ზ. ქ-ის კომლის ქონებას, მის საკუთრებას, აღნიშნული ფაქტი უნდა შეფასებულიყო როგორც პრეიუდიცია და განსახილველ საქმეზე აღნიშნული ფაქტის მტკიცების საკითხი საერთოდ არ უნდა დამდგარიყო.

კასატორის განმარტებით, მოსარჩელე რ. ქ-ე თავისი სარჩელით ითხოვდა მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის სხდომის ოქმის ნაწილობრივ ბათილად ცნობას და საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელებას, რაშიც, თავის მხრივ, იგულისხმება კასატორების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება სა-

დავო 950.63 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის გაუქმების საფუძვლები ჩამოთვლილია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლში, რომელიც აწესებს, რომ რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ ბათილად, არარად და ა.შ. არის ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტი. სსსკ-ის 332-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. შესაბამისად, რ. ქ-ის უნდა მოეთხოვა იმ აქტის გაუქმება, რომელიც წარმოადგენდა სადავო ნაკვეთზე მესამე პირთა საკუთრების უფლების წარმოშობის სარეგისტრაციო დოკუმენტს, სწორედ ამ გზით იქნებოდა შესაძლებელი საჯარო რეესტრის მონაცემების ცვლილებების შედეგზე გასვლა. მოსარჩელე ითხოვს მიწის სარეგისტრაციო კომისიის სხდომის ოქმის ბათილობას, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში არ წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ამიტომ მისი ბათილობის შემთხვევაშიც კი, საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილება შეუძლებელია. საყურადღებოა, რომ საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო დოკუმენტს მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენს არა ხსენებული სხდომის ოქმი, რომელიც დანართად ერთვის სარეგისტრაციო დოკუმენტს, არამედ საარქივო ცნობა – ჩანაწერები საკომლო წიგნიდან გ. ქ-ის კომლის შესახებ. აქედან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სასამართლოს ჰქონოდა შესაძლებლობა, ემსჯელა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ცვლილების მოთხოვნაზე, აუცილებელი იყო, რომ მოსარჩელეს სადავოდ გაეხადა სარეგისტრაციო დოკუმენტიც – საკომლო წიგნის ამონაწერი. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება არ მოუთხოვია, ხოლო სადავო სხდომის ოქმი არ წარმოადგენს კასატორთა კუთვნილ სადავო ქონებაზე სარეგისტრაციო დოკუმენტს ან/და როგორც მინიმუმ ერთადერთ სარეგისტრაციო დოკუმენტს. შესაბამისად, აუცილებელი იყო ხელვა ჩაურის არქივში დაცული საკომლო წიგნის, გ. ქ-ის კომლის შესახებ ამონაწერის გაუქმების/ცვლილების შეტანის მოთხოვნის წამოყენებაც, რაც არ მომხდარა. შესაბამისად, სადავო ოქმის ბათილად ცნობის შემთხვევაშიც კი, სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის მონაცემების ცვლილების განხორციელების თაობაზე.

7. 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 თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, გ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ის, ა. ქ-ისა და დ. ქ-ის საკასაციო

საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 20 აპრილის განჩინებით თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, გ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ის, ა. ქ-ისა და დ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, გ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ის, ა. ქ-ისა და დ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ: ა) საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა; ბ) არსებობს ამ კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, გარდა აღნიშნული მუხლის „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებისა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას საკასაციო სასამართლომ საფუძვლად უნდა დაუდოს სამართლებრივი შეფასება, რომელიც სავალდებულოა სააპელაციო სასამართლოსათვის. საქმე ხელახლა განსახილველად შეიძლება დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს იმავე ან სხვა შემადგენლობას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) მოსარჩელე რ. ქ-ის ბებია – ზ. ქ-ის კომლს, საკომლო ჩანაწერების მიხედვით, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში ერიცხებოდა 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც მისი გარდაცვალების შემდგომ, ფაქტობრივი ფლობითა და ზ. ქ-ის მიერ 16.06.1987წ. დამოწმებული ანდერძის საფუძველზე, მიიღო მოსარჩელე რ. ქ-ემ, რომლის სახელზეც 2016 წლის 12 აგვისტოს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა; ბ) 2018 წლის 31 ოქტომბერს რ. ქ-ემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარადგინა განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია და მოითხოვა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში არსებულ, ზ. ქ-ისაგან მემკვიდრეობით მიღებულ 2600 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

ცია, რაზეც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2018 წლის 6 ნოემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №..., რომლითაც დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით ფიქსირდებოდა ზედდება №... საკადასტრო კოდთან, თანამესაკუთრები: გ. ქ-ე, დ. ქ-ე, გ. ქ-ე, ა. ქ-ე, მ. ქ-ე, ლ. ბ-ე, თ. ქ-ე; გ) 29.10.2018 წელს მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით ირკვევა, რომ 2015 წლის 7 ივლისის №... განცხადების საფუძველზე, 2015 წლის 12 აგვისტოს განხორციელდა უფლების რეგისტრაცია ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 3600 კვ.მ (დაზუსტებული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია №... (შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი №01/2, საერთო ფართობი – 183.59 კვ.მ) და რომელიც თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება ა. ქ-ის, გ. ქ-ის, გ. ქ-ის, დ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ქ-ის და ლ. ბ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია – 07.10.2014 წლის №AA2015055855-03 საარქივო ცნობა; უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 12.08.2015 წელი; დ) 31.10.2018 წლის №AA2018027960-03 საარქივო ცნობით ხელვაჩაურის არქივში დაცული ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს დოკუმენტებით სოფელ ...ის 1996-2000 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ ქ-ე გ. არის კომლის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქ-ე გ. – ოჯახის უფროსი; ქ-ე ა. – ცოლი; ქ-ე თ. – შვილი; ბ-ე ლ. – რძალი; ქ-ე გ. – შვილიშვილი; ქ-ე მ. – შვილიშვილი; სოფელ ...ის, ...ის და ...ის 2001-2006 წლების საკომლო წიგნით დასტურდება, რომ ქ-ე გ. არის კომლის უფროსი. კომლის შემადგენლობაში ირიცხებიან: ქ-ე გ. – ოჯახის უფროსი; ქ-ე ა. – ცოლი; ქ-ე თ. – შვილი; ბ-ე ლ. – რძალი; ქ-ე გ. – შვილიშვილი; ქ-ე მ. – შვილიშვილი; ქ-ე დ. – შვილიშვილი; 1996-2001 წლებში კომლის სარეგებლობაში არსებული მიწის ფართის რაოდენობა იყო 0.25ჰა, 2005-2006 წლებში – 0.50 ჰა. 2002 წელს კომლს ერიცხება საცხოვრებელი სახლი 160 კვ.მ ფართის ოდენობით. ცნობას დაერთო გ. ქ-ის შესახებ ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 15.04.2001 წლის №15 ოქმი. ამავე ცნობით ირკვევა, რომ მიწის ფართობის შერჩევის, დათვალიერების, მიზომვისა და მიღება-ჩაბარების აქტები ხელვაჩაურის არქივში სახელმწიფო დაცვაზე შესანახად არ შესულა; ე) ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის №15 საოქმო გადაწყვეტილებით გ. ქ-ის კომლს, რომელსაც ერიცხებოდა 0,25 ჰა, შეევსო 0,25 ჰექტრით, სულ ერიცხება 0,50 ჰა. ამავე ოქმით დადგინდა, რომ მიწის სარეფორმო სხდომამ დაამტკიცოს წარმოდგენილი დათვალიერებები, სქემატური გეგმები, რომლის მიხედვით მიეზომება კომლებს მიწის ფართობები. ოქმის საფუძველზე გამოიყო მიწის მიმზომი კომისია ოთხი კაცის შემადგენლობით: გ. ნ-ე – მი-

ნათმომწყობი, თ. ქ-ე – სოფლის გამგებელი, გ. მ-ე – საკრებულოს ახალ-გაზრდობის ხელმძღვანელი, დ. ქ-ე – სარეფორმო კომისიის წევრი. კომისიას დაევალა 10 დღის ვადაში წარმოადგინოს მიზომების აქტები დათვალეობების აქტების მიხედვით.

მოცემული ადმინისტრაციული დავის ფარგლებში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულია (ა) ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის №15 სხდომის ოქმი გ. ქ-ის კომლის კუთვნილი 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთის 950,63 კვ.მ მიწის ფართობით შევსების ნაწილში, ასევე (ბ) მოთხოვნილია სათანადო ცვლილებები იქნეს შეტანილი საჯარო რეესტრში.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, პირველ რიგში, დადგინდეს გასაჩივრებული და სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი დოკუმენტის მიმართ, რომელიც მესამე პირებს გარკვეულ უფლებას ანიჭებს, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა და მისი რეალური მიზანი, რისი მიღწევაც სურს მოსარჩელეს მოცემული დავის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული დანაწესი ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ამავე პრინციპს განამტკიცებს „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, თავის უფლებათა და თავის უფლებათა დასაცავად პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო ხელმისაწვდომობის უფლება კონსტიტუციითა გარანტირებული, მხარის მიერ სარჩელის სასამართლოში წარდგენისას სასამართლო ვალდებულია პირველ რიგში დაადგინოს მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის არსებობა. თავის მხრივ, მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესი სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა, ამასთანავე, ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს. სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო ზიანი პირის სამართლებრივად დაცულ უფლებასა და ინტერესზე ან უკანონოდ უნდა იზღუდებოდეს პირის უფლება (შედ. იხ. საქართველოს უზენაესი სასა-

მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.03.2022წ. განჩინება საქმეზე №ბს-463(კ-19)). მოსარჩელის პატივსაღები იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის ინტერესს, რომელიც უნდა იყოს კანონიერი და პატივსაღები. ინტერესის არსებობა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ფასდება, თუმცა იგი ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს, უპირველეს ყოვლისა, წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაზის ფაქტები: უფლების დარღვევა, დარღვევის სამიშროება, ინტერესების შელახვა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივლისის №ბს-764-764(2კს-18) განჩინება)“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სახეზეა, როდესაც იგი ინდივიდუალურად განსაზღვრული პირებისაკენ არის მიმართული ან შეეხება ცალკეულ, კონკრეტულ შემთხვევებს. ამავდროულად, იგი თავისი ბუნებით არის „ერთჯერადი“ და მასში აისახება კონკრეტული საქმის ვითარება. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ცნების ეს ელემენტი აღწერს მის ბუნებას, როგორც ღონისძიებას, რომელიც მიმართულია ურთიერთობის სამართლებრივი მონესრიგებისაკენ ე.ი. ის აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 3600 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განლაგებული შენობა-ნაგებობა №01/2, საერთო ფართით – 183.59 კვ.მ, მდებარე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ...ში, საკადასტრო კოდით №..., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ა. ქ-ის, გ. ქ-ის, გ. ქ-ის, დ. ქ-ის, თ. ქ-ის, მ. ქ-ის და ლ. ბ-ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად

მითითებულია 07.10.2014 წლის №AA2015055855-03 საარქივო ცნობა.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლებამოსილებებს (მუხლი 1.1). კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე, კერძოდ, საკუთრების, იპოთეკის, გირავნობის, ყადაღის და სხვა სამართლებრივ უფლებათა. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი – უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება. აღნიშნული ფუნქცია ხაზს უსვამს მის უმთავრეს დანიშნულებას – სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის, საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად აღიარებული და ხელშეუვალია.

რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებით. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო

წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის მას უნდა ჰქონდეს ამ ქონების კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც განსაზღვრული იქნება რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემები თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლები. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მინის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის საზღვრის დადგენისა და მასში ცვლილების, ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრებისა და მათში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვე-

ტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტი უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ის პირდაპირ კავშირშია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით აღიარებულ და უზრუნველყოფილ საკუთრების უფლებასთან. ამასთან, სარეგისტრაციო დოკუმენტის მნიშვნელობაზე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოსარჩელე სადავოდ ხდის ხელვაჩაურის რაიონის, ...ას თემის საკრებულოს ...ის მიწის სარეგისტრაციო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის სხდომის ოქმს, რომლითაც გ. ქ-ის კომლს დამატებით გამოეყო 0.25 ჰა მიწის ნაკვეთი (ოქმი სადავოა 950,63 კვ.მ მიწის ფართობით შეესვების ნაწილში). აღნიშნული ოქმის ბათილად ცნობის ინტერესად მოსარჩელეს მითითებული აქვს მესამე პირთა სახელზე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია, რომლის 950,63 კვ.მ-ზე თავად აცხადებს პრეტენზიას, თუმცა საყურადღებოა, რომ საქმის მასალების მიხედვით (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან), გასაჩივრებული ოქმი არ არის გამოყენებული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ უფლების დამდგენ დოკუმენტად. ამასთან, სასამართლოთა მიერ არც ის ფაქტობრივი გარემოებაა დადგენილი, რამდენად გახდა 07.10.2014 წლის №AA2015055855-03 საარქივო ცნობაში მითითებული მიწის ნაკვეთის შესახებ მონაცემების საფუძველი – სადავო ოქმი.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწისმფლობელობის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილებით განისაზღვრა, რომ მიწების ადრინდელ მესაკუთრეებს ან მათ მემკვიდრეებს მიწა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში მიეცემათ საერთო საფუძველზე. ამასთან, შესაძლებლობის შემთხვევაში მათ პირველ რიგში გამოეყოფათ ყოფილი მიწებიდან ნაკვეთი ნორმის ფარგლებში. ამავე დადგენილების მე-5 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადის მათ კერძო საკუთრებაში. ადგილობრივი ბუნებრივ-საწარმოო პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად ჩაითვალა საკარმიდამო ფართობის გადიდება ბარში და ზეგანზე 0,75

ჰექტარამდე, ხოლო მთაში – 3 ჰექტარამდე. დადგენილების მე-11 პუნქტის თანახმად, მიწების გაცემას ახდენს სოფლის (დაბის) მმართველობის ადგილობრივი ორგანო, შემდგომ ამტკიცებს რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანო საქართველოს რესპუბლიკის მიწის რესურსებისა და მიწის რეფორმის სახელმწიფო კომიტეტის სათანადო სახელმწიფო აქტით, რაც დასტურდება სანოტარო წესით და რეგისტრირდება მიწების აღრიცხვის სახელმწიფო წიგნში.

„საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწის-ტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების პრაქტიკული განხორციელების დამატებით ღონისძიებათა თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების პირველი პუნქტის მიხედვით, დანესდა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმები ადგილობრივი ბუნებრივი პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით: ა) სოფლად მუდმივად მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქეებისათვის, სოფლად მუდმივად მცხოვრები სოფლის მეურნეობის სპეციალისტებისათვის ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში – 3 ჰექტარამდე; ბ) სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეებისათვის, ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 0,5 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში – 3 ჰექტარამდე; გ) ქალაქად მცხოვრებთათვის, რომელთაც საკუთრების უფლებით მიღებული აქვთ საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი, და ქალაქად მცხოვრები იმ მოქალაქეებისათვის, რომელთაც სურთ სოფლად მიიღონ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 0, 15 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში – 1 ჰექტარამდე.

„საქართველოს რესპუბლიკაში მიწის რეფორმის პირველი ეტაპის განხორციელების ღონისძიებებისა და საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 და 6 თებერვლის №128 დადგენილებებში ნაწილობრივ ცვლილებათა და დამატებათა შეტანის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 10 მარტის №290 დადგენილების მე-6 პუნქტით შეიცვალა საქართველოს რესპუბლიკის მიწისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 6 თებერვლის №128 დადგენილების 1-ლი პუნქტი და ჩამოყალიბდა იგი შემდეგი რედაქციით: „დანესდეს საკუთრებაში მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმები ადგილობრივი ბუნებრივი პირობებისა და შესაძლებლობების გათვალისწინებით, სოფლის მეურნეობის პროდუქტების მოსაყვანად და მათ მიზნობრივ გამოყენებაზე მკაცრი კონტროლის დანესებით: – სოფლად მუდმივად

მცხოვრები და სოფლის მეურნეობაში დასაქმებული მოქალაქეებისათვის და სოფლად მუდმივად მცხოვრები სოფლის მეურნეობის სპეციალისტებისათვის ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 1 ჰექტარამდე, ხოლო იმ რაიონებში, სადაც ამის შესაძლებლობაა – 1,25 ჰექტარამდე, მთის რაიონებში – 5 ჰექტარამდე (მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები – 1 ჰექტარამდე); – სოფლად მუდმივად მცხოვრები სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეებისათვის ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში – 5 ჰექტარამდე (მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები – 0,75 ჰექტარამდე); – ქალაქად მცხოვრებთათვის, რომელთაც საკუთრების უფლებით მიღებული აქვთ საცხოვრებელი სახლი ან სახლის ნაწილი, და ქალაქად მცხოვრები იმ მოქალაქეებისათვის, რომელთაც სურთ სოფლად მიიღონ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთები საგარეუბნო ზონებში – 0,15 ჰექტარამდე, ბარისა და ზეგნის რაიონებში – 0,25 ჰექტარამდე, ხოლო მთის რაიონებში – 1 ჰექტარამდე (მათ შორის დამუშავებაში არსებული მიწები – 0,25 ჰექტარამდე); – რაიონული დაქვემდებარების ქალაქებისა და დაბების დამტკიცებულ საზღვრებში მუდმივად მცხოვრებ და მომუშავე სოფლის მეურნეობაში დასაქმებულ მოქალაქეთათვის – 0,75 ჰექტარამდე, ხოლო სხვა სფეროს მუშა-მოსამსახურეებისათვის (რომლებიც ცხოვრობენ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებზე მიმაგრებულ მიწებზე) – 0,5 ჰექტარამდე“

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის კერძო საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად, ზემოდასახელებული საკანონმდებლო რეგულაციებით ასევე დაწესდა საკუთრებაში, მფლობელობასა და სარგებლობაში გადასაცემი საკარმიდამო მიწის ზღვრული ნორმები. სწორედ აღნიშნული წესის საფუძველზე მოიპოვა გ. ქ-ის კომლმა საკუთრების უფლება 0,50 ჰა მიწის ნაკვეთზე. საყურადღებოა, რომ მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის და არც სასამართლოთა მიერ არ არის დადგენილი, რომ გ. ქ-ის კომლს არ ჰქონდა უფლება მასზედ რიცხული 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი შეეღწა 0,25 ჰექტარით და საერთო ჯამში საკუთრების უფლება მოეპოვებინა 0,50 ჰა მიწის ნაკვეთზე. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მიწის სარეფორმო კომისიამ 15.04.2001 წელს №15 ოქმის საფუძველზე გ. ქ-ის კომლს ისე შეუღწა მიწის ნაკვეთი 0,25 ჰა ფართობით, რომ არ განუსაზღვრავს და არ დაუზუსტებია, თუ სად მდებარეობდა გამოყოფილი ნაკვეთი, ასევე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ რეალურად არ არსებობს ოქმში მოხსენიებული, არც სქემატური გეგმები და არც მიწის მიზომვის აქტები. საყურადღებოა, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინების მიხედვით, იმავე განმარტებას აკეთებს რ. ქ-ე, კერძოდ, განჩინებაში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელე რ. ქ-ის განმარტებით, კომისიამ გ. ქ-ის კომლს ისე შეუღწა

მინის ნაკვეთი 0.25 ჰა ფართობით, რომ არ განუსაზღვრავს და არ დაუზუსტებია, თუ სად მდებარეობდა გამოყოფილი ნაკვეთი, არ გაურკვევია მინის ნაკვეთის შევსება ხომ არ აყენებდა რაიმე ზიანს გ. ქ-ის მომიჯნავედ მცხოვრები ზ. ქ-ის კანონიერ ინტერესებს. არ მომხდარა ადგილის დათვალიერება, არ არსებობს ოქმში მოხსენიებული სქემატური გეგმები და მინის მიზომის აქტები. მინის ნაკვეთი უნდა გაცემულიყო სარეფორმო ფონდიდან, კომისიამ კი ყოველგვარი შესწავლის გარეშე გ. ქ-ის კომლს განუსაზღვრელ ადგილზე, აბსტრაქტულად გამოუყო 0.25 ჰა მინის ნაკვეთი. ანუ სააპელაციო პალატამ ბათილად ცნო გასაჩივრებული ოქმი ნაწილობრივ და აღნიშნულით კასატორებს გაუუქმა საკუთრების უფლება 950 კვ.მ მინის ნაკვეთზე ისე, რომ არ დაუდგენია გასაჩივრებულ აქტში მითითებული მინის ნაკვეთი ნამდვილად მდებარეობდა თუ არა დღეისათვის კასატორთა სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთის ადგილზე. შესაბამისად, ასეთ პირობებში დაუსაბუთებელია სასამართლოს განმარტება, რომ 2001 წლის ოქმით გ. ქ-ის კომლს გადაეცა მოსარჩელის კუთვნილი მინის ნაკვეთი.

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

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

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

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირებს ხელვაჩაურის რაიონის ...ას თემის საკრებულოს ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის სხდომის ოქმით მოპოვებული აქვთ უფლება მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, მითითებულ ოქმში მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა მითითებული არ არის, აღნიშნულის დადგენის გარეშე კი შეუძლებელია დავასკვნათ, რომ მესამე პირებს გასაჩივრებული ოქმით მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი გადაეცათ. თუ სასამართლო დაადგენს, რომ გასაჩივრებული ოქმით მესამე პირებს არ გადასცემიათ სადავო მიწის ნაკვეთი და მიუხედავად ამისა, სწორედ ამ ოქმის საფუძველზე განხორციელდა მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული წარმოადგენს მოთხოვნების ტრანსფორმირებისა და მოპასუხეთა წრის დაზუსტების წინაპირობას, რამდენადაც, ასეთ ვითარებაში, სასარჩელო მოთხოვნა და მისი სამართლებრივი საფუძველები არ არის ერთმანეთთან შესაბამისობაში, კერძოდ, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათის მიუხედავად, სარჩელის უფლება დისპოზიციურია, სასამართლო შებოჭილია მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებით. მოთხოვნის (სარჩელის საგნის) შეცვლის ან მისი გადიდების უფლება აქვს მხოლოდ მოსარჩელეს (სსკ-ის 83.2 მუხ.), სასამართლოს არ აქვს უფლება მიაკუთნოს მოსარჩელეს იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა, საქმის მასალებით კიდეც რომ დასტურდებოდეს უფრო მეტის მოთხოვნის საფუძველი (სსკ-ის 258-ე მუხ.). ამასთანავე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup> მუხლის მიხედვით, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მართალია, მოსარჩელე თავად ირჩევს სარჩელის სახეს, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის მისაღწევად, აგრეთვე განსაზღვრავს დავის საგანს, სარჩელის შინაარსს, მოცულობას და სასამართლო არ არის უფლებამოსილი

გაცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ აღნიშნული არ გამორიცხავს სასამართლოს ვალდებულებას დაადგინოს სარჩელის აღძვრის მიზანი და დაეხმაროს მოსარჩელეს მიზნის შესაბამისად მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუ საქმის განხილვისას დადგინდება, რომ ხელვაჩაურის რაიონის, ...ას თემის საკრებულოს ...ის მიწის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის სხდომის ოქმით მესამე პირებს გადაეცათ სადავო მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელე სადავოდ ხდის საკუთრების უფლების წარმოშობის მართლზომიერებას იმაზე მითითებით, რომ მოპასუხეებისათვის საკუთრების გადაცემის საფუძველები საერთოდ არ არსებობდა, მაშინ გასაჩივრებული ოქმის ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელეს აქვს იურიდიული ინტერესი და მისი რეალური მიზნის მიღწევა მოცემული დავის ფარგლებში შესაძლებელია, ხოლო თუ მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ საკუთრება მართლზომიერად წარმოიშვა, თუმცა საკუთრების დამდგენი დოკუმენტებით მესამე პირებს გადაეცათ სხვა ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთები, ასეთ შემთხვევაში დაუსაბუთებელია მოსაზრება უფლებადამდგენი დოკუმენტების გასაჩივრების საჭიროების შესახებ. თუ სასამართლო დაადგენს, რომ გასაჩივრებული ოქმით მესამე პირებს არ გადასცემიათ სადავო მიწის ნაკვეთი და მიუხედავად ამისა, სწორედ ამ ოქმის საფუძველზე განხორციელდა მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე (სადავო 950,63 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის ნაწილში), აღნიშნული წარმოადგენს სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული გადანაცვებილების კანონიერებაზე დავის საფუძველს და არა თავად ოქმის ბათილად ცნობის წინაპირობას, რომლის საფუძველზეც კასატორებს (მესამე პირებს) ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმებიდან გამომდინარე, მოპოვებული აქვთ უფლება მიწის ნაკვეთზე.

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებულ განჩინებაში მიუთითა საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის №148 დადგენილებით დამტკიცებულ „საქართველოს რესპუბლიკის ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მიწის ნაკვეთების გამოყოფის წესის შესახებ“ დებულებაზე და განმარტა, რომ საკანონმდებლო ორგანომ მკვეთრი ზღვარი გაავლო დადგენილი წესის (პროცედურის) დარღვევით მიღებულ მიწებთან დაკავშირებით, რითაც გამოირიცხა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ პროცედურის დაცვის გარეშე გაცემულ მიწებზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული ორგანოები შებოჭილნი არიან საკანონმდებლო ორგანოს მიერ განსაზღვრული სამართლებრივი პოლიტიკით, რის გამოც ვალდებულნი იყვნენ, ყოველ კონ-

კრეტულ შემთხვევაში შემომწმენბინათ მინის გადაცემის ფორმალური მხარე.

აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 24 თებერვლის № 148 დადგენილებით განსაზღვრულია ქალაქებსა და რაიონულ ცენტრებში (დაბებში) მცხოვრებთათვის მინის ნაკვეთების გამოყოფის წესი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებით ირკვევა ...ას თემის საკრებულოს სოფელ ...ის მინის სარეფორმო კომისიის 2001 წლის 15 აპრილის № 15 საოქმო გადაწყვეტილებით მინის ნაკვეთის გამოყოფა მოხდა გ. ქ-ის კომლისათვის და აღნიშნული არ განხორციელებულა როგორც ქალაქად და რაიონულ ცენტრში (დაბაში) მცხოვრები პირისათვის.

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

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. თ. ქ-ის, მ. ქ-ის, გ. ქ-ის, ლ. ბ-ის, გ. ქ-ის, ა. ქ-ისა და დ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 8 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

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

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **საერთო სარგებლობის გზის არსებობის დადგენასთან დაკავშირებით რეგისტრაციის კანონიერება**

### **განჩინება საქართველოს სახელმთ**

№ბს-210(კ-22)

25 ივლისი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

1. 2020 წლის 15 აპრილს გ. ქ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მესამე პირის – დ. ქ-ის მიმართ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 21 აპრილის განჩინებით გ. ქ-ის სარჩელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოს.

სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად, მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 დეკემბრის №...

გადაწყვეტილება; ბ) ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება.

2. ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით გ. ქ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2018 წლის 15 დეკემბერს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა მარეგისტრირებელ ორგანოს დ. ქ-ემ და მოითხოვა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, ცვლილებების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის რაიონი, სოფელი ... (ზონა – ..., სექტორი – ..., საკადასტრო კოდი – ...). განცხადებაზე თანდართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სამკვიდრო მოწმობა და უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და განხორციელდა დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებულ №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე ცვლილებების რეგისტრაცია და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი – №...; ბ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 5 სექტემბერს, დ. ქ-ემ №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა და მოითხოვა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, უძრავ ნივთზე მდებარე: ...ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... (ზონა – ..., სექტორი – ..., საკადასტრო კოდი – ...). განცხადებაზე თანდართული იყო შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სამკვიდრო მოწმობა და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. აქვე განემარტა, რომ თუ ის ეთანხმებოდა იმ მიწის ნაკვეთის (მესაკუთრე – ნ. ქ-ე) კონფიგურაციასა და მდებარეობას, რომელთანაც ფიქსირდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ზედდება, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, 30 კალენდარული დღის ვადაში, წარსადგენი იყო, კორექტირებული აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი. დაინტერესებულმა პირმა, ამავე წლის 1 ოქტომბერს წარადგინა განცხადება, სადაც აღნიშნა, რომ არ ეთანხმებოდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და ითხოვდა მედიაციას; დ) ნოტარიუს ლ. მ-ის 2018 წლის 17

ოქტომბრის ოქმის თანახმად, მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ მის სანოტარო ბიუროში – 17 ოქტომბერს, მედიაციის პროცესში მონაწილეობის მისაღებად, არცერთი მხარე არ გამოცხადდა. 2018 წლის 18 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით დაინიშნა განმეორებითი მედიაცია. შეხვედრა დაინიშნული იქნა 2018 წლის 24 ოქტომბერს, 12:00-12:30 საათზე, ქ. თბილისში, ...ის ქ. №4–ში, ნოტარიუს ჯ. ა-სთან. ნოტარიუს ჯ. ა-ის 2018 წლის 5 ნოემბრის წერილის თანახმად, მარეგისტრირებელ ორგანოს ეცნობა, რომ სანოტარო ბიუროში გამოცხადდა მხოლოდ დ. ქ-ე, ხოლო გ. და ნ. ქ-ეები არ გამოცხადდნენ, რის გამოც, შეწყდა მედიაციის პროცესი; ე) მარეგისტრირებელი ორგანოს 2018 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის გამო წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვით, ზედდება აღარ დაფიქსირდებოდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან; ვ) ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, 2018 წლის 11 დეკემბერს მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება – სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ზ) 2019 წლის 12 თებერვალს წარდგენილ იქნა 2019 წლის 11 თებერვლის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ №... გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, №... საკადასტრო კოდზე გაუქმდა რეესტრაცია; თ) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, 2019 წლის 29 იანვარს, 11:00 საათზე, დაინიშნა №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდნენ დ. ქ-ე და მერის წარმომადგენელი ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში – დ. დ-ე. არ გამოცხადდა ნ. ქ-ე. ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგენილ იქნა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილ უძრავ ნივთსა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობს მყარი სასაზღვრო მიჯნა. დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეესაბამება ადგილზე არსებულ მდგომარეობას. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე დ. დ-ის განცხადებით, დ. ქ-ის მიერ, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს შორის არსებული ღობე წლებია ამგვარად არსებობს და დაადასტურა დ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდგომარეობა, მყარი სასაზღვრო მიჯნის შესაბამისად. იქვე აღინიშნა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთი აზომილია ხელის ჯიპიესით, რის გამოც შეცდომით არის რეგისტრირებული მისი საკადასტრო მონაცემები; ი) ვინაიდან ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად არ გამოცხადდა ნ. ქ-ე, ვერ იქნა აზომილი მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო ნ. ქ-ის წარმომადგენლის – გ. ქ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებაში აღნიშნულია, რომ მათ მიერ, მიწის ნაკვეთის აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შედგენილია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე; კ) ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციის შესახებ დ. ქ-ის მოთხოვნა კანონიერია და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში უნდა დარეგისტრირებულიყო ცვლილება, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით. გარდა ამისა, ვინაიდან ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით, ფიქსირდება ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, ხოლო ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე უფლებამოსილი პირის – ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ, დადასტურდა უძრავი ნივთების მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა, №... საკადასტრო კოდთან დაკავშირებით, ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს, უნდა მიეღო პირობითი განცხადება და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს დაევალებოდა, კანონით დადგენილ ვადაში, კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რომლითაც არ დაფიქსირდება ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში, დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნებოდა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, ადგილზე დათვალიერების შედეგად მომზადებული, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების გათვალისწინებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, დარეგისტრირდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით. შესაბამისად, ვინაიდან აღარ არსებობდა დ. ქ-ის №... სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელი გარემოება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 03 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და ...ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 360 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ... ) ნოტარიუს ც.ბ-ის მიერ 2016 წლის 10 მაისს გაცემული №... სამკვიდრო მონმობისა და №... საგადასახადო სიის საფუძველზე, განხორციელდა

დ. ქ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. 2018 წლის 05 აპრილის №... გადაწყვეტილებით, სამკვიდრო მონუმობისა და საგადასახადო სიის საფუძველზე, დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და ...ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა დ. ქ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სასამართლოს განმარტებით, საქმეში არ არსებობს მოსარჩელის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების, ან სხვაგვარად, მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი, ან უფლების დამდგენი რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადგენდა სადავო ადმინისტრაციული აქტებით მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტს, მოსარჩელეს მოცემულ სადავო მიწის ნაკვეთზე – ს/კ №... არ გააჩნია მართლზომიერად სარგებლობის უფლება. რაც შეეხება მიწის მონაკვეთს, რომელსაც იგი მისასვლელად იყენებდა, ეს მონაკვეთი მოცემული პერიოდისათვის დ. ქ-ის საკუთრებაა და აღნიშნული უფლება შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც სამეზობლო სამართლის ფარგლებში (აუცილებელი გზა) დასა-რეგულირებელი ურთიერთობაა.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლზე, „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციასა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე, „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“, „კ-ლ“ ქვეპუნქტებზე, მე-9 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-8 მუხლზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტზე, მე-5 მუხლის პირველ პუნქტზე, მე-3 მუხლზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლებზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო აქტები – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 5 დეკემბრის №... და 2019 წლის 3 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არც მათი მომზადება-გამოცემისას სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია. ასევე, ამ აქტით მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, რაიმე ზიანი არ ადგება და არც უკანონოდ, არ იზღუდება. შესაბამისად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ქ-ემ, რომელმაც გა-

საჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 2 ნოემბრის განჩინებით გ. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა სრულად დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე და 102-ე მუხლებსა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილზე მითითებით აღნიშნა, რომ მტკიცების ტვირთი მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატის მითითებით, 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება მიღებულია დ. ქ-ის 29.11.2018წ. №... განაცხადთან დაკავშირებით, რომლითაც ის ითხოვდა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის რაიონი, სოფელი ... (ზონა – ..., სექტორი – ..., საკადასტრო კოდი – ...). განცხადებას ერთვოდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სამკვიდრო მოწმობა და უძრავი ნივთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი. 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და განხორციელდა დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებულ №... საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე ცვლილების რეგისტრაცია და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი №... უფლების ობიექტია ...ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება მიღებულია ასევე დ. ქ-ის 05.09.2018წ. სარეგისტრაციო განაცხადზე, რომლითაც ის ითხოვდა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების რეგისტრაციას უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ... (ზონა – ..., სექტორი – ..., ს/კ №...). განცხადებას ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სამკვიდრო მოწმობა და უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. 2018 წლის 5 სექტემბერს დ. ქ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს და მოითხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ..., 360 კვ.მ (ზონა – ..., სექტორი – ..., ს/კ ...). განცხადებას დაურთო: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

და სამკვიდრო მონუმობა დართული საქმეზე №... №... განცხადებით სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავი ნივთს ზედდება დაუფიქსირდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან, რის გამოც, №... - (11.09.2018) გადაწყვეტილებით დ. ქ-ეს განემარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში უნდა წარედგინა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან/და მხარეთა შორის არსებული დავის დადასტურების შესახებ განცხადების წარმოდგენლობის შემთხვევაში, სააგენტო სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავდა სანოტარო მედიაციას. სარეგისტრაციო სამსახურის №... (11.12.2018) გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის/ინფორმაციის წარუდგენლობის გამო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. საჯარო რეესტრის სამსახურის №... (12.02.2019) გადაწყვეტილებით დ. ქ-ის განცხადებით განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება განმცხადებლის საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ №... 11.02.2019წ. გადაწყვეტილების საფუძველზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (03.09.2019) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა №..., 05.09.2018წ. განცხადება და №... საკადასტრო კოდით (ნაკვეთის წინა ნომერი -...) 360.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით დარეგისტრირდა დ. ქ-ის საკუთრებად – №..., 10.05.2016წ. სამკვიდრო მონუმობისა და №... საგადასახადო სიის საფუძველზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამ. თავის მხრივ, №... სარეგისტრაციო წარმოება განხორციელდა მარეგისტრირებელი ორგანოს პირობითი განცხადების საფუძველზე (№...; 12 თებ. 2019; განმცხადებელი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). მითითებული განცხადებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ითხოვდა რეგისტრაციის გაუქმებას უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ... №... (03.09.2019) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით №..., 12.02.2019წ. განცხადება დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად, რომლის პროცესშიც შესწავლილ იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, ამ პროცესში მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება №... (14.06.2019) და დადგინდა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. 2018 წლის 5 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №... სარეგისტ-

ტრაციო განცხადებით მიმართა დ. ქ-ემ და მოითხოვა ...ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო მინის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, №... საკადასტრო კოდის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება იყო №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან; 2. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, 2019 წლის 29 იანვარს 11:00 საათზე დაინიშნა №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება; 3. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდნენ დ. ქ-ე (პ/ნ...) და მერის წარმომადგენელი ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში – დ. დ-ე. არ გამოცხადდა ნ. ქ-ე (პ/ნ...). ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილ უძრავ ნივთსა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მინის ნაკვეთს შორის არსებობს მყარი სასაზღვრო მიჯნა. დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეესაბამება ადგილზე არსებულ მდგომარეობას. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე დ. დ-ის განცხადებით, დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და მომიჯნავე ნაკვეთს შორის არსებული ღობე წლებია ამგვარად არსებობს და დაადასტურა დ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდებარეობა, მყარი სასაზღვრო მიჯნის შესაბამისად. აქვე აღნიშნა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი აზომილია ხელის ჯიპისით, რის გამოც შეცდომით არის რეგისტრირებული მისი საკადასტრო მონაცემები. ვინაიდან ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად არ გამოცხადდა ნ. ქ-ე, ვერ იქნა აზომილი მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი; 4. განსახილველ შემთხვევაში, ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ დ. ქ-ის მოთხოვნა კანონიერია და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში უნდა დარეგისტრირდეს ცვლილება, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით. ამასთან, ვინაიდან ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით ფიქსირდება ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ

ნივთთან, ხოლო ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე უფლებამოსილი პირის – ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დადასტურდა უძრავი ნივთების მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა, უფლებამოსილ პირს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა (რომლითაც არ დაფიქსირდება ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან); 5. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადების წარდგენის შესახებ გაცემული მოწმობა; 6. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება უფლებამონაცვლეობის ფაქტი, ვინაიდან წინამდებარე მოწმობა არ წარმოადგენს სამკვიდრო მოწმობას და მის საფუძველზე, გ. ქ-ეს არ შეუძენია მემკვიდრის უფლებები.

სააპელაციო პალატის მითითებით, სარეგისტრაციო სამსახურმა აქტის სამართლებრივ დასაბუთებაში აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავდროულად კოდექსის 96.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებულ პირს (გ. ქ-ეს) დაევალა უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი დოკუმენტის (სამკვიდრო მოწმობის) წარმოდგენა. დაინტერესებულ პირს განემარტა, წარმოდგენილი/მოძიებული დოკუმენტაციის შინაარსიდან გამომდინარე, შესაძლებელია წარმოსადგენი გახდეს სხვა დამატებითი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია მოცემულ გან-

ცხადებაზე გადანყვეტილების მისაღებად. ამავე სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მარეგისტრირებული ორგანოს №... (12.02.2019) გადანყვეტილებით დაინტერესებულ პირს (გ. ქ-ეს) დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა (რომლითაც არ დაფიქსირდებოდა ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან) და განემარტა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში 30 კალენდარულ დღეში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნებოდა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია (ადგილმდებარეობასთან შესაბამისი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი), ადგილზე დათვალიერების შედეგად მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების გათვალისწინებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობი დარეგისტრირდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით.

სარეგისტრაციო სამსახურის №... (15.03.2019) გადანყვეტილებით სამსახურმა ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ დ. ქ-ის მოთხოვნა იყო კანონიერი და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში უნდა დარეგისტრირებულიყო ცვლილება, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით. ამასთან, ვინაიდან ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით ფიქსირდებოდა ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, ხოლო ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე უფლებამოსილი პირის – ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დადასტურდა უძრავი ნივთების მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა, დაინტერესებულ პირს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა (რომლითაც არ დაფიქსირდებოდა ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან). იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში – 30 კალენდარულ დღეში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნებოდა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია (ადგილმდებარეობასთან შესაბამისი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი), ადგილზე დათვალიერების შედეგად მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების გათვალისწინებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობი დარეგისტრირდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით.

03.06.2019წ. №... გადანყვეტილებით ირკვევა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა განცხადება №...; 12.02.2019წ. (განმცხადებელი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). განცხა-

დებით მოთხოვნილ იქნა რეგისტრაციის გაუქმება, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ..., სოფელი ... (ზონა – ..., სექტორი – ...). გადანაცვეტილებაში მოყვანილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: – 2018 წლის 5 სექტემბერს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის რეგიონული რეგისტრაციის მართვის სამსახურის იმერეთის რეგიონულ ოფისს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა დ. ქ-ემ და მოითხოვა ...ის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა განცხადებას დაურთო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ელექტრონული ვერსიები, №... საკადასტრო კოდის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და პირადი მონაცემების ამსახველი დოკუმენტის ასლი. №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე დართულ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზზე ასახული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის მიზნით, 2019 წლის 29 იანვარს 11:00 საათზე დაინიშნა №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილი უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად გამოცხადდნენ დ. ქ-ე (პ/ნ ...) და მერის წარმომადგენელი ...ის ადმინისტრაციულ ერთეულში – დ. დ-ე. არ გამოცხადდა ნ. ქ-ე (პ/ნ ...). ადგილზე დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებით წარდგენილ უძრავ ნივთსა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობს მყარი სასაზღვრო მიჯნა. დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეესაბამება ადგილზე არსებულ მდგომარეობას. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე დ. დ-ის განცხადებით (ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელი), დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და მომიჯნავე ნაკვეთს შორის არსებული ღობე წლებია ამგვარად არსებობს და დადასტურა დ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდებარეობა, მყარი სასაზღვრო მიჯნის შესაბამისად. აქვე აღნიშნა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი აზომილია ხელის ჯიპისით, რის გამოც შეცდომით არის რეგისტრირებული მისი საკადასტრო მონაცემები. ვინაიდან ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილეობის მისაღებად არ გამოცხადდა ნ. ქ-ე, ვერ იქნა აზომილი მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი; განსახილველ შემთხვევაში, ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილმა სამსახურმა მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრი-

რებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ დ. ქ-ის მოთხოვნა იყო კანონიერი და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში უნდა დარეგისტრირებულიყო ცვლილება, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით. ამასთან, ვინაიდან ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით ფიქსირდებოდა ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, ხოლო ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე უფლებამოსილი პირის – ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დადასტურდა უძრავი ნივთების მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა, უფლებამოსილ პირს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა (რომლითაც არ დაფიქსირდებოდა ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან) და განემარტა, რომ თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში 30 კალენდარულ დღეში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნებოდა წარდგენილი მოთხოვნილი დოკუმენტაცია (ადგილმდებარეობასთან შესაბამისი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი), ადგილზე დათვალიერების შედეგად მომზადებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზების გათვალისწინებით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობი დარეგისტრირდებოდა დაუზუსტებელი მონაცემებით.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.02.2019წ. №... სარეგისტრაციო განაცხადთან დაკავშირებით ასევე მიღებულია სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 05.06.2019წ. №..., №... (14.06.2019) გადაწყვეტილებები, რომლებითაც ასევე დადგენილია, რომ №... სარეგისტრაციო განაცხადებით წარდგენილ უძრავ ნივთსა და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობს მყარი სასაზღვრო მიჯნა. დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეესაბამება ადგილზე არსებულ მდგომარეობას. ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლის – დ. დ-ის განაცხადებით, დ. ქ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და მომიჯნავე ნაკვეთს შორის არსებული ლოზე წლებია ამგვარად არსებობს. მან დაადასტურა დ. ქ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფაქტობრივი მდებარეობა მყარი სასაზღვრო მიჯნის შესაბამისად. აქვე აღნიშნა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი აზომილია ხელის ჯიპიესით, რის გამოც შეცდომით არის რეგისტრირებული მისი საკადასტრო მონაცემები. №... მიწის ნაკვეთი (მესაკუთრე – ნ. ქ-ე) ვერ იქნა აზომილი მესაკუთრის ადგილზე არყოფნის გამო. ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით, სამსახურმა მიიჩნია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკა-

დასტრო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ დ. ქ-ის მოთხოვნა იყო კანონიერი და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში უნდა შესულიყო ცვლილება, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინებით. ამასთან, ვინაიდან ადგილზე დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით ფიქსირდებოდა ზედდება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან, ხოლო ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე უფლებამოსილი პირის – ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დადასტურდა უძრავი ნივთების მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა. უფლებამოსილ პირს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა (რომლითაც არ დაფიქსირდებოდა ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან).

03.09.2019წ. №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 12.02.2019წ. №... განცხადება დაკმაყოფილდა. მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის (რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ) დაკმაყოფილების თაობაზე. შესაბამისად, ვინაიდან აღარ არსებობდა დ. ქ-ის №... სარეგისტრაციო განცხადების დაკმაყოფილების დამაბრკოლებელი გარემოება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა დაინტერესებული პირის მოთხოვნა და ...ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 360 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) ნოტარიუს ც. ბ-ის მიერ 2016 წლის 10 მაისს გაცემული №... სამკვიდრო მოწმობისა და №... საგადასახადო სიის საფუძველზე, განხორციელდა დ. ქ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს შეფასება, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია საკუთრების უფლების, ან სხვაგვარად, მართლზომიერად ფლობის უფლების დამდგენი საკმარისი დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა სადავო №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მისი მართლზომიერი სარგებლობის უფლებას. რაც შეეხება იმას, რომ იგი მიწის ნაკვეთს საკუთრებამდე მისასვლელ გზად იყენებდა, ეს შეიძლება მოწესრიგდეს სამეზობლო სამართლის ნორმებით სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით და გავლენას ვერ მოახდენს ადმინისტრაციული დავის განხილვა-გადაწყვეტაზე. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სადავო აქტები – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 5 დეკემბრის №... და 2019 წლის 3 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არც მათი მომზადება-გამოცემისას, სზაკ-ის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ დარღვევებს, ადგილი არ ჰქონია. ასევე, ამ აქ-

ტით მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს, რაიმე ზიანი არ ადგება და არც უკანონოდ იზღუდება. შესაბამისად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 2 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ქ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ უმეტესად ყურადღება გაამახვილა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.09.2019 წლის №... გადაწყვეტილების იმ ნაწილზე, რომელიც შეეხება სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში გამოვლენილ გარემოებას, რომლის თანახმად, მესამე პირის ნაკვეთსა (სკ №...) და მოსარჩელის ნაკვეთს (სკ №...) შორის დადგინდა ზედდება და ადგილზე დათვალიერების შედეგად სამეზობლო საზღვარი გასწორდა ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად. წინამდებარე დავის პირობებში სასამართლოს ამგვარი მსჯელობა არის დაუსაბუთებელი, ვინაიდან ამ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში არსებული დავა ვერ გავრცელდება სამეზობლო საზღვრის გარდა, ნაკვეთის სხვა გვერდებზე (კონფიგურაციაზე). სასამართლოს მითითება, რომ ნაკვეთზე სპეციალისტების მიერ ადგილზე დათვალიერებამ და სამეზობლო საზღვრის დადგენამ ამოწურა შედავების საფუძველი დაუსაბუთებელია, რადგან ფაქტობრივად ადგილზე დათვალიერების აქტით დადგინდა მხოლოდ ზედდების სადავო საზღვარი (იხილეთ 11.02.2019წ. №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ), რომელზედაც მოსარჩელეს მოცემულ დავაში პრეტენზია არ წარმოუდგენია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.02.2019წ. №... გადაწყვეტილებით გადაწყდა და დაზუსტდა მოსარჩელისა და მესამე პირის სამეზობლო საზღვრის მხოლოდ გადაფარვის ნაწილი, რომელიც მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია, რადგან აღნიშნულით დაზუსტდა ნაკვეთებს შორის საზღვრის ფაქტობრივი არსებობა. მოსარჩელე დავობს მხოლოდ 03.09.2019 წლის №... გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ საზღვრის იმ ნაწილზე, რომელიც მიერთდა უფრო ადრე რეგისტრირებულ (სადავო 05.12.18 №... ) მეორე სადავო ნაკვეთის კონფიგურაციის ხარჯზე. მოსარჩელის პრეტენზია მდგომარეობს იმაში, რომ მესამე პირმა 49 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მანიპულაციით გადაადგილა რეალური საკადასტრო საზღვრები და შემდგომში ცალკე ითხოვდა მის (49 კვ.მ) რეგისტრაციას. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ 11.02.2019წ. №... გადაწყვეტილების მიღებისას სადავო იყო მხოლოდ სამეზობლო/სამიჯნე საზღვარი და არა მოსარჩელის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა. სასამართლომ

ყურადღება არ მიაქცია იმ ფაქტს, რომ სადავო – 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებას წინ უსწრებს, ასევე სადავო – 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება (რომლითაც მთლიანად გადაიფარა მოსარჩელის ნაკვეთთან მისასვლელი გზა), რომლის მიღებისას არ მომხდარა წარმოდგენილი საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის მონაცემების დადარება რეგისტრირებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების დაცულ საკადასტრო აზომვით ნახაზებთან. ასევე არ მომხდარა მომიჯნავე ნაკვეთის – ს/კ №... სარეგისტრაციო მონაცემების შესწავლა, რომლითაც დასტურდება, რომ აღნიშნულ და სადავო ნაკვეთზე რეგისტრაციას მოითხოვდა ერთი და იგივე პირი, რომლის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატური ნახაზზე (სამოსახლო ნაკვეთი №1) დატანილია გზა. სასამართლომ შეფასება არ მისცა მტკიცებულებას, რომლითაც დასტურდება, რომ თვითონ მესამე პირს №... სარეგისტრაციო წარმოებისას წარდგენილი აქვს საკადასტრო-აგეგმვითი ნახაზი, სადაც სამეზობლო საზღვრად დატანილი აქვს სადავო გზა (70 კვ.მ), რაც ასევე, შეესაბამება მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ რუკას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს გარკვევით უნდა მიეთითებინა სადავო ფაქტობრივი გარემოების თანმიმდევრობა, კერძოდ, სასამართლოს უნდა დაედგინა რომ, თავდაპირველად დარეგისტრირდა სადავო 70 კვ.მ (05.12.18 №..., ს/კ ...) მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მიუერთდა მეორე სადავო მიწის ნაკვეთი – 360 კვ.მ (03.09.2019 №..., ს/კ ...). მოსარჩელის პრეტენზია მიმართული იყო ამ სადავო გადაწყვეტილებით რეგისტრირებულ ნაკვეთების კონფიგურაციის ნაწილში, რომლითაც შეეზღუდა მის ნაკვეთთან (სკ №...) მისასვლელი გზა. მოსარჩელე ითხოვდა სადავო ნაკვეთების კონფიგურაციის შესაბამისად ცვლილებების რეგისტრაციას, რომელიც დატანილია ტექნიკურ დაცულ, სადავო ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტის საკადასტრო გეგმაზე. სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მესამე პირმა, ისევე როგორც მოწმეებმა, არ უარყვეს მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთით (ს/კ ...) სარგებლობის ფაქტი (ურმით, მანქანით, ტრაქტორით), ხოლო რეგისტრაციის შემდეგ მესამე პირი უკრძალავს მოსარჩელეს მიწის ნაკვეთით სარგებლობას. სასამართლომ არ იმსჯელა და შეფასება არ მისცა მესამე პირის სახელზე საჯარო რეესტრის არქივში დაცულ ჩანაწერს – მიღება-ჩაბარების აქტსა და შესაბამის სქემატური რუკით არსებულ მონაცემებს, სადაც დატანილია სადავო გზა.

კასატორის განმარტებით, №... საკადასტრო კოდზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკმარისად მიიჩნია სამკვიდრო მონუმენტთან ერთად საგადასახადო სია, მაშინ, როდესაც დაუზუსტებული მონაცემების ცვლილე-

ბის რეგისტაცია საგადასახადო სიასთან ერთად აუცილებლად მოითხოვს საკადასტრო-აგეგმვით ნახაზზე იმ მონაცემების დატანას, რომელიც შესაბამისობაში მოდის რეგისტრირებულ მეზობელ ნაკვეთებთან მიმართებაში, ხოლო ასეთი მონაცემების არ არსებობის პირობებში, ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენას. საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული მესამე პირის სარეგისტრაციო მოწმობა და მიღება-ჩაბარების აქტები, სადაც დატანილია სადავო ნაკვეთის კონფიგურაცია, საზღვრები და სადავო გზის არსებობის მონაცემები, რომელიც აშკარად არ შეესაბამება სადავო რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებს.

კასატორის განმარტებით, სადავო რეგისტრაციით მესამე პირს მიეცა შესაძლებლობა მოსარჩელეს აუკრძალოს გზით სარგებლობა. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სასამართლოს პოზიცია, რომ მხარეებმა დავა გადანაწილეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით. საყურადღებოა, რომ სადავო გზა ასახულია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცულ მესამე პირის მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურით გეგმაზე, რაც არ აისახა სადავო ცვლილებების განხორციელების დროს.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 11 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 აპრილის განჩინებით, გ. ქ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის მხარეთა დასწრებით განხილვის მიზნით, დაინიშნა სასამართლო სხდომა 2023 წლის 10 მაისს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 მაისის განჩინებით, გ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) დ. ქ-ემ 2018 წლის 29 ნოემბერს №... სარეგისტრაციო განცხადებით, მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის რაიონი, სოფელ ... (ზონა – ..., სექტორი – ...). რეგისტრაციის მიზნით განმცხადებელმა წარადგინა: პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, სამკვიდრო მონმობა, უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა დ. ქ-ის მოთხოვნა ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე, ...ის რაიონი, სოფ. ..., საკუთრების უფლებით აღირიცხა დ. ქ-ის სახელზე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ..., ნაკვეთის წინა ნომერი ..., უფლების დამდგენი დოკუმენტები – ნოტარიუს ც.ბ-ის მიერ 2016 წლის 10 მაისს გაცემული №... სამკვიდრო მონმობა და №... საგადასახადო სია; ბ) დ. ქ-ემ 2018 წლის 5 სექტემბერს №... სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ცვლილებების რეგისტრაცია, 360 კვ.მ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ...ის მუნიციპალიტეტი, სოფელ ... (ზონა – ..., სექტორი – ...). სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით, დ. ქ-ეს ეცნობა, რომ №... სარეგისტრაციო განცხადებაზე, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მესაკუთრე – ნ. ქ-ე) საკადასტრო მონაცემებს შორის დადგინდა, ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება; გ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დ. ქ-ეს ეცნობა, რომ მხარეთა შორის შეთანხმების მიუღწევლობის გამო წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც, ზედდება აღარ დაფიქსირდებოდა, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან; დ) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე (სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია), დ. ქ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა; ე) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა დ. ქ-ის 2018 წლის 5 სექტემბრის №... განცხა-

დება ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 360 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე – ...ის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ..., საკადასტრო კოდი №..., ნაკვეთის წინა ნომერი ..., შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №01/2, საკუთრების უფლებით აღირიცხა დ. ქ-ის სახელზე. უფლების დამდგენი დოკუმენტებია: ნოტარიუს ც.ბ-ის მიერ 2016 წლის 10 მაისს გაცემული №... სამკვიდრო მონმობა და №... საგადასახადო სია.

მოცემული დავის ფარგლებში გასაჩივრებულია მესამე პირის – დ. ქ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება და ამავე სააგენტოს 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული დანაწესი ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ამავე პრინციპს განამტკიცებს „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, თავის უფლებათა და თავის უფლებათა დასაცავად პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო ხელმისაწვდომობის უფლება კონსტიტუციითა გარანტირებული, მხარის მიერ სარჩელის სასამართლოში წარდგენისას სასამართლო ვალდებულია პირველ რიგში დაადგინოს მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის არსებობა. თავის მხრივ, მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესი სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა, ამასთანავე, ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს. სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო ზიანი პირის სამართლებრივად დაცულ უფლებასა და ინტერესზე ან უკანონოდ უნდა იზღუდებოდეს პირის უფლება (შედ. იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.03.2022წ. განჩინება საქმეზე №ბს-463(კ-19)). მოსარჩელის პატივსაღები იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის ინტე-

რესს, რომელიც უნდა იყოს კანონიერი და პატივსაგებია. ინტერესის არსებობა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ფასდება, თუმცა იგი ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს უპირველეს ყოვლისა წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაბის ფაქტები: უფლების დარღვევა, დარღვევის საშიშროება, ინტერესების შელახვა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივლისის №ბს-764-764(2კს-18) განჩინება)“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით დ. ქ-ის სახელზე დაზუსტებული სახით დარეგისტრირდა 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №.... ასევე დადგენილია, რომ ამავე სააგენტოს 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით დ. ქ-ის სახელზე დაზუსტებული სახით დარეგისტრირდა 360 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... მოსარჩელე სადავოდ ხდის ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებს და მიუთითებს, რომ დასახელებული რეგისტრაციებით მესამე პირის საკუთრებაში აღი-რიცხა გზა, რომლითაც მოსარჩელე ნლების განმავლობაში სარგებლობდა საკუთარ სახლთან მისასვლელად.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით ირკვევა, რომ №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ნოტარიუს ც.ბ-ის მიერ 2016 წლის 10 მაისს გაცემული №... სამკვიდრო მონმობა და №... საგადასახადო სია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ანუ სადავო მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძვლებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიუთითებს „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების მე-5 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეებზე კანონით დადგენილი ნორმის ფარგლებში რიცხული საკარმიდამო, საბაღე და სააგარაკო მიწები უსასყიდლოდ გადადიოდა მათ კერძო საკუთრებაში; ხოლო ამავე დადგენილების მე-4 პუნქტის მიხედვით, სახელმწიფო მიწების ფონდს მიეკუთვნებოდა და შესაბამისად, სახელმწიფო საკუთრებაში რჩებოდა სახელმწიფო სასაზღვრო ზოლში განლაგებული, აგრეთვე სხვა განსაკუთრებული დანიშნულების მიწები. საერთო სარგებლობის გზა განეკუთვნებოდა რა განსაკუთრებული დანიშნულების მიწებს, დასახელებული დადგენილების მიხედვით, სახელმწიფო რეფორმის ფარგლებში იგი არ გადადიოდა კერძო საკუთრებაში.

მოცემულ შემთხვევაში სადავოა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული რეგისტრაციების კანონიერე-

ბა, რაც ფაქტობრივი თვალსაზრისით დაკავშირებულია საერთო სარგებლობის გზის არსებობა/არარსებობის ფაქტის დადგენასთან. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება კი, თავის მხრივ, განაპირობებს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობას, ვინაიდან თუკი დადგინდება, რომ სადავო რეგისტრაციებით მესამე პირის საკუთრებაში მოქცეული მიწის ნაკვეთი საერთო სარგებლობის გზაა, ცხადი ხდება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – იდავოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 5 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების და ამავე სააგენტოს 2019 წლის 3 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე. ამდენად, სასამართლო განხილვის შედეგად უნდა დადგინდეს, სარეგისტრაციო სამსახურის №... და №... გადაწყვეტილებებმა, მოიცვა თუ არა საერთო სარგებლობის გზა და იძლეოდა თუ არა მესამე პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველს, ანუ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი შესაბამისობაშია თუ არა უფლებადამდგენ დოკუმენტებთან. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს იმერეთის რეგიონული ოფისის №... და №... გადაწყვეტილებების კანონიერების შეფასებისთვის, პირველ რიგში უნდა დადგინდეს მესამე პირის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ან მისი ნაწილი) წარმოადგენდა თუ არა „გზას“, რომელსაც გააჩნია საჯარო გზის ფუნქციონალური დატვირთვა.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის შემთხვევაში, მნიშვნელოვანია დადგინდეს კონკრეტულად რომელმა სადავო რეგისტრაციამ გამოიწვია დ. ქ-ის სახელზე საერთო სარგებლობის გზის რეგისტრაცია, კერძოდ, მოსარჩელე სადავოდ ხდის მარეგისტრირებული ორგანოს ორ გადაწყვეტილებას, რომლებითაც დ. ქ-ის სახელზე დაზუსტებული სახით დარეგისტრირდა 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (№... გადაწყვეტილება, საკადასტრო კოდი №...) და 360 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (№... გადაწყვეტილება, საკადასტრო კოდი №...), ხოლო რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველად უთითებს სადავო გადაწყვეტილებებით საერთო სარგებლობის გზის დ. ქ-ის სახელზე რეგისტრაციას. ამასთან, სასამართლოთა მიერ დადგენილი არ არის კონკრეტულად რომელმა რეგისტრაციამ მოიცვა სადავო გზა ან/და რომელი რეგისტრაციით სადავო გზის რა ნაწილი დარეგისტრირდა მესამე პირის სახელზე. იმ შემთხვევაში თუ, დადგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი იყო გზა, მაგრამ მისი მესამე პირის საკუთრებაში აღრიცხვა გამოიწვია არა ორივე გასაჩივრებულმა გადაწყვეტილებამ (№... და №...), არამედ, მხოლოდ ერთ-ერთმა მათგანმა, დღის წესრიგში დგება გაირკვეს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა იმ გადაწყვეტილების მიმართ, რომლითაც, მართალია დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა დ. ქ-ის სა-

ხელზე მინის ნაკვეთი, მაგრამ არ შეხებია სადავო გზას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს (მუხლი 1.1). კანონის 4.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების და სამისამართო რეესტრების ერთობლიობა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი – უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას ემსახურება. აღნიშნული ფუნქცია ხაზს უსვამს მის უმთავრეს დანიშნულებას – სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა, იყოს რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი, რა უფლებაც საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით აღიარებული და ხელშეუვალია.

რეგისტრაციის მიზნით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საქმიანობა წამოადგენს სარეგისტრაციო წარმოებას, რაც ხორციელდება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გადანყვეტილების მიღებით. ამასთან, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადანყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ. ამავე კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დანებების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონ-

კრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმობასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უძრავი ქონების პირის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციისათვის მას უნდა ჰქონდეს ამ ქონების კანონით გათვალისწინებული უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომელშიც განსაზღვრული იქნება რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი ქონების საიდენტიფიკაციო მონაცემები თუ სხვა კონკრეტული მახასიათებლები. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტით რეგისტრაცია განიმარტება, როგორც ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის საზღვრის დადგენისა და მასში ცვლილების, ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრებისა და მათში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან სარეგისტრაციო დოკუმენტი უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგის-

ტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ის პირდაპირ კავშირშია საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით აღიარებულ და უზრუნველყოფილ საკუთრების უფლებასთან. ამასთან, სარეგისტრაციო დოკუმენტის მნიშვნელობაზე მიუთითებს ამავე კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის თანახმად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში საკითხი შეეხება სადავო ნივთის ადგილმდებარეობის დადგენის თვალსაზრისით მესამე პირის სახელზე განხორციელებულ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებას, პალატა მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობაზე და უსაფრთხოებაზე. ამავე მუხლის 6<sup>2</sup> პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა, მისი საქმიანობის სპეციფიკისა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ უტყუარობის პრეზუმფციის არსებობის გამო, სარეგისტრაციო საქმიანობა უნდა განახორციელოს კანონმდებლობით იმპერატიულად დადგენილი მოთხოვნების სრულყოფილად დაცვით, ყოველი რეგისტრაცია, მასში ცვლილების შეტანა თუ სხვა ნებისმიერი სარეგისტრაციო საქმიანობასთან დაკავშირებული ტრანზაქცია განახორციელოს არა აბსტრაქტულად შესაძლო გარემოებასა და ვარაუდზე, არამედ, შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ასევე, რიგ საკითხებთან დაკავშირებით მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება, განახორციელოს კერძო და საჯარო ინტერესთა პროპორციულობის პრინციპზე დაყრდნობით და არ დაუშვას საკუთრების უფლების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. შესაბამისად, საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე მარეგისტრირებელმა ორგანომ სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ძირითადი იურიდიული საფუძველი – უფლების დამადასტურებელი

დოკუმენტი და სარეგისტრაციო წარდგენილი დოკუმენტაცია, მათ შორის, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორის დადგენა, ასევე – მასთან რეგისტრირებული მონაცემები და დაცული ინფორმაცია, ერთი მხრივ, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მხოლოდ სათანადო საფუძვლით განხორციელების, მეორე მხრივ კი, სხვისი საკუთრების უფლების ხელყოფისა და საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამორიცხვის საფუძვლით.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერებით ირკვევა, რომ №... და №... საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ნოტარიუს ც. ბ-ის მიერ 2016 წლის 10 მაისს გაცემული №... სამკვიდრო მონმობა და №... საგადასახადო სია.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, ყურადღება გამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტები, მათ შორის, დ. ქ-ის სახელზე შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტები (მხარეთა ზეპირი განმარტების თანახმად დ. ქ-ეს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს დ. ქ-ისათვის მიღება-ჩაბარების აქტებით გადაცემული მიწის ნაკვეთები).

საკასაციო პალატა მიუთითებს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულებაზე (ძალადაკარგულია 22/05/2007), რომლის მე-4 მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში გამოიყენება „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 შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა. გ) იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენება ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორ-

განოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლავს მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. ვინაიდან ასეთ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ეროვნის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდება ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცხადების“ შესახებ. ამავე ბრძანებულების მე-5 მუხლის თანახმად, ამ ბრძანებულების მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე.

ამდენად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო ამ დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანაცვებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, რომელსაც უნდა ეროვნოდეს მიწის გამოყოფის გეგმა, ასევე, ზემოთ დასახელებული დოკუმენტების არარსებობისას – საგადასახადო სია, 1999 წლიდან წარმოადგენდა იმ სახის დოკუმენტებს, რომელიც მხარეს ანიჭებდა შესაძლებლობას, კანონმდებლობის საფუძველზე, მოეთხოვა უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, ყურადღება გამახვილოს მიღება-ჩაბარების აქტსა და საგადასახადო სიასთან მიმართებით მოქმედ საკანონმდებლო ჩანაწერზე, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანების 39-ე მუხლის თანახმად, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება: ა) მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია შესაკუთრე, მიწის ნაკვეთის ფართობი და აქვს მიწის რეფორმის კომისიის, მუნიციპალიტეტის ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს ბეჭედი; ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირე-

ბის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს (1); თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მინის ნაკვეთების ჯამური ფართობი არ შეესაბამება ამავე მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ნაკვეთების საერთო ფართობს, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია დოკუმენტში მითითებული ყველაზე დიდი ფართობის მიხედვით (2); თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მინის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ ინფორმაცია არ შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს, მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დასტურდება მომიჯნავედ რეგისტრირებული მინის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით (3); თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მინის ნაკვეთების რაოდენობა, მოსაზღვრე მინის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ მონაცემები, მინის ნაკვეთების ფართობი ან/და გვერდების ზომები არ შეესაბამება ამავე მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ გეგმაში ასახულ მონაცემებს, ან თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მინის ნაკვეთების რაოდენობა არ შეესაბამება მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მინის ნაკვეთების რაოდენობას, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის საჭიროა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადასტურდეს მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული მინის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მინის ნაკვეთის იდენტურობა. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში იდენტურობას ადგენს სააგენტო (4).

დასახელებული ბრძანების 41-ე მუხლის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სიის (შემდგომ – საგადასახადო სია) საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს საგადასახადო სიის ბოლო მონაცემების მიხედვით, მაგრამ არაუგვიანეს 2007 წლის 20 სექტემბრისა (1); საგადასახადო სიის საფუძველზე საკუთრების უფლება შეიძლება დარეგისტრირდეს როგორც სასოფლო-სამეურნეო, ისე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (2); საგადასახადო სიის საფუძველზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობით, რომლითაც დადასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი დროებითი სარგებლობის უფლებით არ იყო გამოყოფილი (3); თუ საგადასახადო სიით ან/და სსიპ – შემოსავლების სამსახურის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ გაცემული ინფორ-

მაციით არ დგინდება მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული დანიშნულებით (4).

დასახელებული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის არსებობის პირობებში მისი მხედველობაში მიღება და სხვა მტკიცებულებებთან ერთად განხილვა მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც მას თანდართული აქვს სქემატური გეგმა, მასში მითითებულია მიწის ნაკვეთების რაოდენობა, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ მონაცემები, მიწის ნაკვეთების ფართობი ან/და გვერდების ზომები, რაც ამცირებს პირისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაზუსტებული სახით რეგისტრაციისას წარმოშობილ ცდომილებებს ნაკვეთის საზღვრების მდებარეობასა და კონფიგურაციასთან მიმართებით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის № 16 მიღება-ჩაბარების აქტზე, რომელიც გაცემულია ...ის რაიონის სოფ. ...ში მცხოვრებ დ. ქ-ის სახელზე. აღნიშნული აქტის თანახმად, დ. ქ-ეს გამოეყო მიწა, სულ 0,25 ჰექტარი, 4 ნაკვეთად: 1. სამოსახლო – 338 კვ.მ, 2. ყანა „...“ 874 კვ.მ, 3. ყანა – 1189 კვ.მ, 4. საბოსტნე – 96 კვ.მ. აქტზე თანდართულია გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების სქემატური ნახაზები, მათ შორის, ნაკვეთი № 1, ფართობით 338 კვ.მ აღნიშნულია როგორც სამოსახლო მიწის ნაკვეთი. საყურადღებოა, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრებად მითითებულია – მ. ქ-ე, თ. ქ-ე (მოსარჩელის მამა), ხოლო ერთი მხრიდან ნაკვეთს ესაზღვრება გზა. იმავე შინაარსის № 16 მიღება-ჩაბარების აქტი და გრაფიკულად მსგავსი სქემატური ნახაზი წარმოდგენილია საქმეში იმ განსხვავებით, რომ სამოსახლოს – 338 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთ მოსაზღვრედ დასახელებულია კ.ქ-ე და ნახაზების გრაფიკული მსგავსების მიუხედავად, მოსაზღვრედ აღარ არის მითითებული ჩანანერი – „გზა“. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, ნაკვეთის ეს ნაწილი „გზად“ არ არის მონიშნული (წარწერის გარეშეა), თუმცა ის არც დ. ქ-ის (დ. ქ-ის მამა) № 1 ნაკვეთის შემადგენლობაში შედის, პირიქით – ემიჯნება ამ ნაკვეთს და ისეთივე პირობითი მონიშვნა აქვს, როგორც გზებს, რომლებიც ამავე ნახაზშია მონიშნული და აღნიშნული „გზად“. აქვე გასათვალისწინებელია მხარეთა ახსნა-განმარტებაში გაუღერებული გარემოება, რომ ამ „გზასა“ და დ. ქ-ის მიწის ნაკვეთს შორის არსებობდა მყარი სასაზღვრე მიჯნა, ე.წ. მავთულის ლოზე, რომელიც დღეის მდგომარეობით მოშლილია. ასევე, ამ „გზით“ სარგებლობდა გ. ქ-ის ოჯახი, რასაც არ უარყოფს დ. ქ-ეც (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 10.05.2023წ. სხდომის ოქმი, 16:24,

16:32, 16:45, 16:53 და პირველი ინსტანციის სასამართლოში მტკიცებულების სახით წარდგენილი დისკი).

რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ დ. ქ-ის ოჯახის სახელზე 2002 წლის 26 დეკემბერს შევსებულ სააღრიცხვო ბარათს, რომლის თანახმად, დ. ქ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია №... საკადასტრო კოდის მქონე 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საყურადღებოა, რომ სააღრიცხვო ბარათის საკადასტრო რუკაზე მოსაზღვრეები მითითებული არ არის. ამასთან, ამ ნაკვეთის გრაფიკული მოცემულობა არ შეესაბამება 2018 წლის 25 ნოემბრის და 2018 წლის 5 დეკემბრის მდგომარეობით ამავე საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზის გრაფიკულ მონაცემებს. ამასთან, უდავოა ის გარემოება, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის გრაფიკული მოცემულობა განსაზღვრულია 2018 წლის 5 დეკემბერს მომზადებულ ნახაზის შესაბამისად. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საჭიროა გამოკვლეულ იქნეს, რამდენად არის შესაძლებელი 2002 წლის 26 დეკემბრის სააღრიცხვო ბარათი გაცემული იყოს სადავო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით. ამ უკანასკნელი ფაქტობრივი გარემოების დადგენა მნიშვნელოვანია, რამდენადაც დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ ამჟამად №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 70 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ცვლილების რეგისტრაციამდე მინიჭებული ჰქონდა საკადასტრო კოდი №....

სააპელაციო სასამართლომ, გარდა იმისა, რომ შეფასება არ მისცა ზემოაღნიშნულ მტკიცებულებებს, არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება მესამე პირის სახელზე სადავო რეგისტრაციების განხორციელების საფუძველთან დაკავშირებით, კერძოდ, რატომ იქნა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ გამოყენებული მხოლოდ საგადასახადო სია და მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ადგილმდებარეობის დასადგენად, რატომ იხელმძღვანელა მხოლოდ დ. ქ-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზით, ხოლო მიღება-ჩაბარების აქტი არ მიიღო მხედველობაში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებლობას ამ ნივთის მესაკუთრეს/მართლზომიერ მფლობელს აკისრებს, თუმცა იგივე კანონი თავად მარეგისტრირებელ ორგანოს, მის თანამშრომელს ავალდებულებს რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე (3.6 მუხლი). ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოს განუსაზღვრავს ნესს, რომ გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რე-

ესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა (3.62 მუხლი). ზოგადი წესის მიხედვით კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (სზაკ-ის 96.1 მუხლი). საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს (ამავე კოდექსის 97.1 მუხლი).

ზემოაღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ, სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის, კერძოდ, სააპელაციო პალატის განმარტებით, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... (03.09.2019) გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების დასრულებამ, რომელიც განხორციელდა მარეგისტრირებელი ორგანოს პირობითი განცხადების საფუძველზე (№...; 12 თებ. 2019; განმცხადებელი: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო). სააპელაციო პალატა ვრცლად მიმოიხილავს №... განცხადებასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებას და ამ წარმოების ფარგლებში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ შორის, მიუთითებს ადმინისტრაციულ საჩივრის ფარგლებში განხორციელებულ უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერებით დადგენილ გარემოებებზე და ამ დათვალიერების შედეგების გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უფლებამოსილი პირის დასკვნებზე. სააპელაციო პალატა მიუთითებს №... (12.02.2019) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც გ. ქ-ეს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში კორექტირებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარდგენა (რომლითაც არ დაფიქსირდებოდა ზედდება სხვა უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან), ასევე სარეგისტრაციო სამსახურის №... (15.03.2019) გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც მიჩნეულ იქნა, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ დ. ქ-ის მოთხოვნა იყო კანონიერი და უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში უნდა დარეგისტრირებულიყო ცვლილება, მისი ფაქტობრივი მდებარეობის გათვალისწინე-

ბით. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, 2019 წლის 5 ივნისის №... გადაწყვეტილებით და 2019 წლის 14 ივნისის №... გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებებზე, ასევე 2019 წლის 3 სექტემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.02.2019წ. №... განცხადება დაკმაყოფილდა და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ. ამასთან, არც ერთი ზემოთ დასახელებული მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

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

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში როდესაც დადგენილი არ არის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს არის მოკლებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინება სარჩელის უარყოფის შესახებ.

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

მის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

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

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. გ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 2 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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