

**მინის**

**დაჯები**

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: [http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec\\_id=133&lang=1](http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1)

**მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება**  
**იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი**  
**მიყიდვის გზით საკუთრებაში გადაცემა**

**განჩინება**

№ბს-793-777(კ-12)

6 ივნისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. მურუსიძე,  
მ. ვაჩაძე

**დავის საგანი:** იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

გ. ქ-ემ 07.03.12წ. სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართ. მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 09.02.12წ. ბრძანებისა და ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 11.10.11წ. აქტის ბათილად ცნობა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული დაბა კოჯორში, სოფ. ... მდებარე 750 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება მოითხოვა.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 20.06.2002 წ. გარდაბნის რაიონის გამგეობასთან დადო იჯარის ხელშეკრულება ქ.თბილისში, დაბა კოჯორში, სოფელ ... მდებარე 750 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელემ 06.07.2010წ. განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მოთხოვნით. განცხადება გადაეგზავნა სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს. გ. ქ-ემ 23.12.2010წ. ხელმეორედ შეავსო განცხადების ფორმა მიწის პრივატიზაციის მოთხოვნით. ადმინისტრაციული წარმოების ვადების დარ-

ღვევის გამო მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, რომელმაც წარდგენილი საჩივარი არ დააკმაყოფილა იმ მოტივით, რომ ქვემო ქართლის ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზაციის სამმართველოში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება, შესაბამისად, უცნობია დაკმაყოფილება თუ არა გ. ქ-ის მოთხოვნა. 17.10.2011 წ. გ. ქ-ემ ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოდან მიიღო 11.10.2011 წ. აქტი, რომლის თანახმადაც მისი მოთხოვნა იჯარით აღებული მიწის პრივატიზაციის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული აქტი მოსარჩელემ ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა. გ. ქ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 09.02.12წ. ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია კანონდარღვევით.

საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო საქმეში ჩაება ჯერ მესამე პირად, ხოლო შემდგომში მოპასუხედ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 12.07.12წ. გადაწყვეტილებით გ. ქ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ გ. ქ-ის განცხადების განხილვის ვადის დაუცველობასთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-13 თავით დადგენილი წესით. ვინაიდან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი განსახილველი დავის საგანს არ შეადგენს, ამიტომ სასამართლომ მასზე აღარ იმსჯელა. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში გ. ქ-ის მოთხოვნა იჯარით აღებული მიწის პირდაპირი მიყიდვის გზით საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი არ შეესაბამებოდა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 27.02.2002წ. №33 დადგენილებაში მითითებულ ფართს, კერძოდ, მეტი იყო

150 კვ.მ.-ით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო მიწის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. საჯარო რეესტრში 750 კვ.მ. მიწაზე იჯარის უფლება რეგისტრირებულია გ. ქ-ის სახელზე იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ეს მონაცემები უტყუარია, თუმცა ამ შემთხვევაში ურთიერთობის მონაწილე პირმა – მესაკუთრე სახელმწიფომ, რომლის მიერაც არის იჯარით სადავო მიწის ნაკვეთი გაცემული, სადავო გახადა ეს მოცემულობა და გარდაბნის რაიონის გამგეობის 27.02.2002წ. №33 დადგენილების საფუძველზე მიუთითა, რომ მას არა 750, არამედ 600 კვ.მ მიწა აქვს იჯარით გაცემული. სწორედ ამ დადგენილებით დაკმაყოფილდა გ. ქ-ის განცხადება და იჯარით გადაეცა მიწის ნაკვეთი. სასამართლომ აღნიშნა, რომ კომისიის მიერ მომზადებულ საკითხებზე გამგეობა იღებდა გადაწყვეტილებებს. განსახილველ შემთხვევაშიც გამგეობამ განკარგა უძრავი ნივთი. გამგეობის დადგენილებაში მითითებულია 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსაზრება ტექნიკური შეცდომის დაშვებაზე, რადგან ტექნიკური ხასიათის შეცდომის გასწორება გათვალისწინებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 159-ე მუხლით. განსახილველ შემთხვევაში ტექნიკური ხასიათის უსწორობა გასწორებული არ არის. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ ჩათვალა, რომ გ. ქ-ეს იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის გზით პრივატიზებაზე მართებულად ეთქვა უარი, რადგან მოცემულ შემთხვევაში არ დადასტურდა, რომ მოთხოვნილი ქონება სრულად წარმოადგენდა იჯარით გაცემულ ნივთს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 12.07.12წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ქ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 30.08.12წ. განჩინებით გ. ქ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 12.07.12წ. გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სზაკ-ის მე-60<sup>1</sup> მუხლზე, სასკ-ის 22-ე, 23-ე, 33-ე მუხლებზე მითითებით მიიჩნია, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. სააპელაციო პალატამ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 და მე-10 მუხლების საფუძველზე აღნიშნა, რომ მართალია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება, მაგრამ საიჯარო ხელშეკრულება თავის დროზე იდებოდა შესაბამისი გამგეობის მიერ მიღებული დადგენილების საფუძველზე. ანუ, ჯერ შესაბამისი გამგეობა იღებდა დადგენილებას სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის შესახებ, ხოლო შემდეგ გამგეობას და განმცხადებელს შორის იდებოდა იჯარის ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატამ განსახილველ შემთხვევაშიც დადგენილად მიიჩნია, რომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 27.02.2002 წ. №33 დადგენილების საფუძველზე დაკმაყოფილდა გ. ქ-ის თხოვნა და მას მისივე საცხოვრებელი ეზოს მიმდებარედ იჯარით გამოეყო 600 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო სავარგული 15 წლის ვადით, ხოლო 20.06.2002წ. გაფორმდა სათანადო იჯარის ხელშეკრულება, სადაც მიწის ნაკვეთის ფართად ნაცვლად გამგეობის დადგენილებით გადაცემული 600 კვ.მ. ფართისა, მიეთითა 750 კვ.მ. ფართი. სასამართლომ გარდაბნის რაიონის გამგეობის 27.02.2002 წ. №33 დადგენილების საფუძველზე უდავოდ დადასტურებულად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ გ. ქ-ეს იჯარით გადაეცა 600 კვ.მ. და არა 750 კვ.მ. ფართი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ქვემო ქართლის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ სწორად მიიჩნია, რომ, ვინაიდან გამგეობის დადგენილებაში მითითებული ფართი და საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს, კერძოდ, საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი აღემატებოდა გამგეობის დადგენილებაში მითითებულ ფართს, ეს გარემოება უძრავი ნივთის პრივატიზებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენდა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი ფორმით პრივატიზაცია წარმოადგენს სახელმწიფოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას და არა ვალდებულებას. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, მისი ტერიტორიული ორგანო არ არის

ვალდებული ამა თუ იმ პირს პირდაპირი ფორმით პრივატიზაციის საფუძველზე გადასცეს საკუთრების უფლება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე, ვინაიდან ეს ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილებაა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაშიც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება ჰქონდა უარი ეთქვა გ. ქ-ისათვის იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზებაზე არა მხოლოდ იმ მოტივით, რომ გამგეობის დადგენილებაში მითითებული ფართი და საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს, არამედ იმ მოტივითაც, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ, იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთზე პრივატიზაციის განხორციელება სახელმწიფოს დისკრეციული უფლებამოსილებაა და არა ვალდებულება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 30.08.12წ. განჩინება კასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ქ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის განჩინებაში მოყვანილ მოსაზრებას მიწის ნაკვეთის პრივატიზაციის მიმართ ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების შესახებ. კასატორი თვლის, რომ სააპელაციო პალატის მოსაზრება ეწინააღმდეგება სასკ-ის მე-6 მუხლის, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის დებულებებს. კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლი, სკ-ის 129-ე მუხლი, სასკ-ის 32-ე, 33-ე მუხლები. კასატორი აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით დადგენილ ვადაში არ განიხილა წარდგენილი განცხადება. კასატორის მითითებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ იჯარის ხელშეკრულება, რომელშიც მითითებულია, რომ გ. ქ-ეს იჯარით გადაეცა 750 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, სკ-ის 129-ე მუხლით განსაზღვრულ ხანდაზმულობის ვადაში სადავოდ არ გამხდარა და ძალაშია. ამასთანავე, კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ უგულვებლყოფილია სკ-ის 312.1 მუხლი, რომლის მიხედვითაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. გ. ქ-ეს ასევე კანონსაწინააღმდეგოდ მიაჩნია სააპელა-

ციო სასამართლოს ის მოსაზრება, რომლის მიხედვითაც იჯარით გაცემული მიწის მოიჯარის სახელზე პრივატიზება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილებაა და უთითებს, რომ სათანადო დოკუმენტაციის და გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენისთანავე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გასცეს იჯარით გაცემული მიწის შეძენის დამადასტურებელი ოქმი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეში დაცული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 20.06.2002წ. იჯარის ხელშეკრულებითა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ გ. ქ-ეს 15 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მისი საკარმიდამო ნაკვეთის მომიჯნავე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 750 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულების დადების შემდეგ მიიჯარეს რაიმე საფუძვლით იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა, მასში ცვლილებების შეტანა არ მოუთხოვია, გ. ქ-ის სარგებლობის უფლება ნაკვეთით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია 20.06.02 წ. №85 იჯარის ხელშეკრულება. საქმეში დაცულია აგრეთვე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზი. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის მოიჯარეს ანიჭებს იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზების შესაძლებლობას (12.1, 47.4 მუხ.), რისთვისაც აუცილებელ პირობას წარმოადგენს სწორედ სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება (12.2 მუხ.), რაც სამხარეო სამმართველოში სათანადო დოკუმენტაციის წარდგენისას საკმარისი უნდა ყოფილიყო კასატორის მიერ იჯარით აღებული მიწის პრივატიზებისთვის. ანალოგიურ რეგულაციას ითვალისწინებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლამდე მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტი, „სახელმწიფო ქონების პრი-

ვატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შეასახებ“ კანონის მე-6 მუხლის მე-6<sup>1</sup> პუნქტი.

გ. ქ-ის მოთხოვნა იჯარით აღებული მიწის პირდაპირი მიყიდვის გზით საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე სამხარეო სამმართველოსა და სასამართლოების მიერ არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული ფართი არ შეესაბამებოდა გარდაბნის რაიონის გამგეობის 27.02.2002 წ. №33 დადგენილებაში მითითებულ ფართს. სამხარეო სამმართველომ მიიჩნია, რომ გ. ქ-ის მოთხოვნა იჯარით გაცემული 750 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების თაობაზე ვერ დაკმაყოფილებოდა, რადგან გარდაბნის რაიონის გამგეობის 27.02.2002 წ. №33 დადგენილების მიხედვით იჯარით გაცემული იყო არა 750 კვ.მ., არამედ 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სამხარეო სამმართველოს აღნიშნული მოსაზრება სრულად გაიზიარეს ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა, რომლებმაც მიუთითეს, რომ მართალია საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, გ. ქ-ის იჯარით გადაეცა 750 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, თუმცა ვინაიდან სამინისტრომ რეესტრის ჩანაწერი სადავოდ გახადა, ამიტომ აღნიშნულ მოცემულობა უტყუარი აღარ არის. საკასაციო პალატა მოწინააღმდეგე მხარისა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მოცემულ მოსაზრებას არ იზიარებს და აღნიშნავს, რომ სკ-ის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტს. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ გ. ქ-ის იჯარით აღებული აქვს 750 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე უფლებამოსილი ორგანოს სათანადო გადაწყვეტილებით არ დამტკიცდება მათი უსწორობა. დავის განხილვის პროცესში საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობაზე მითითების მიუხედავად სამინისტროს არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერი და არც ჩანაწერის საფუძველი – 15.06.2002 წ. იჯარის ხელშეკრულება სადავოდ არ გაუხდია, არ გაუსაჩივრებია, რის გამოც არ არსებობს რეესტრის ჩანაწერის არასარწმუნოდ მიჩნევის საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, არ იზიარებს სააპელაციო



პალატის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ იჯარით გაცემულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე პრივატიზაციის განხორციელება სახელმწიფოს დისკრეციული უფლებამოსილებაა და აღნიშნავს, რომ დისკრეციული უფლებამოსილება არის ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადანყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადანყვეტილება (სზაკ მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტი). დისკრეციული უფლებამოსილება გულისხმობს ორგანოს არჩევანს კონკრეტულ შემთხვევაში შეასრულოს ან თავი შეიკავოს ქმედების განხორციელებისგან, ან გააკეთოს არჩევანი სხვადასხვა ადმინისტრაციულ ქმედებებსა და ადრესატებს შორის, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს, რადგან „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-12 მუხლის მე-7 პუნქტი ერთმნიშვნელოვნად, იმპერატიულად ადგენს, რომ ქონების მმართველი ვალდებულია მოიჯაროს განცხადების მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში გაეცნოს წარმოდგენილ დოკუმენტაციას და მისი სისწორის შემთხვევაში მოიჯარეს გაუგზავნოს შეტყობინება შესაბამისი საპრივატიზებო საფასურის გადახდის თაობაზე და მისი გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების შემქმნელთან 15 კალენდარული დღის ვადაში დადოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება. ამდენად, მოცემული რეგულაციით ადგილი არ აქვს ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციას, არჩევის შესაძლებლობას. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის ხსენებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ სათანადო პირობების არსებობისას მიწის ნაკვეთის პრივატიზაცია ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არის არა უფლება, არამედ ვალდებულება. სათანადო წინაპირობების არსებობისას ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა ემოქმედა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მე-12.7 მუხლით დადგენილი წესით, კერძოდ გაეგზავნა შეტყობინება საპრივატიზებო საფასურის გადახდის თაობაზე და გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში დაედო ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქონება არ წარმოადგენდა სრულად იჯარით გაცემულ ნივთს, რაც გახდა მთლიანად მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. სასამართლოს არ დაუსაბუთებია, თუ რა დაედო საფუძ-

ვლად მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარს ნაკვეთის იმ ნაწილში, რომელშიც იჯარის ხელშეკრულებასა და გამგეობის 27.02.02 წ. №33 დადგენილებაში მითითებული ფართების სხვაობა არ არსებობს (600 კვ.მ.). სააპელაციო პალატის აღნიშნული მიდგომა არ არის დასაბუთებული, საიჯარო ფართის მეტობა დოკუმენტაციის მიხედვით მითითებულ ფართზე, მოიჯარეს სულ ცოტა უნარჩუნებს დოკუმენტაციაში მითითებული ფართის პრივატიზების უფლებას (იხ. მაგ.: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 28.09.2010 წ. №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-9 მუხლის მე-19 პუნქტი).

საფუძველს არის მოკლებული სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში სასკ-ის 23-ე და 33-ე მუხლებზე მითითება. მოცემული სარჩელი თავისი ბუნებით არ განეკუთვნება აქტის გამოცემის შესახებ მავალდებულებელ სარჩელს (სასკ-ის 23-ე, 33-ე მუხ.). საკასაციო სასამართლო საჭიროდ თვლის დავის საგნის დაზუსტებას. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა უარი უთხრეს მოსარჩელეს პრივატიზაციის თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე მაშინ, როდესაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პირობების არსებობისას მოპასუხის ვალდებულება უკავშირდება არა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, არამედ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 12.7 მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვას. ამდენად, სასამართლომ უნდა იქონიოს მსჯელობა სასკ-ის 28<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე მოთხოვნის ტრანსფორმირებაზე.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებული გარემოებების გამოკვლევის გარეშე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. საკასაციო წესით გასაჩივრებული სააპელაციო პალატის განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია,

რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად ქმნის განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს. შესაბამისად, სახეზეა სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. გ. ქ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 30.08.2012წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

## გადანყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-849-831(კ-12)

25 ივნისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. სხირტლაძე

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის  
გამოცემის დავალეზა

### აღწერილობითი ნაწილი:

სს „...“ 2011 წლის 28 სექტემბერს სარჩელით მიმართა რუს-  
თავის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საქართველოს იუს-  
ტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომლითაც მო-  
ითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსა-  
ხურს დავალეზოდა განეხლებინა №... სარეგისტრაციო წარმო-  
ება და საკუთრების უფლებით რეგისტრაციაში გაეტარებინა ქ.  
რუსთავში, ... ქ. №...-ში ს/ს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში  
არსებული 10000კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული  
სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა დაუსაბუ-  
თებლად უთხრა უარი მართლზომიერ მფლობელობაში არსებუ-  
ლი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაზე. მიუხედავად დადგენილი  
ხარვეზის შევსებისა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ გან-  
ხორციელდა უფლების რეგისტრაცია.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 თებერ-  
ვლის გადაწყვეტილებით ს/ს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნა-  
წილობრივ; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რე-  
ესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამ-  
სახურს დავალა გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის  
ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოე-  
ბების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი  
ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი ს/ს „...“ მიერ 2011

წლის 24 ივნისს და 1 ივლისს წარდგენილ განცხადებებსა და სარეგისტრაციო წარმოების მასალებთან დაკავშირებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული პრინციპების დაცვით.

რუსთავის საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადანაცვებისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგისტრაციო) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის შესახებ“.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახალხო დეპუტატთა რუსთავის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1978 წლის 12 ოქტომბრის №23 ოქმით „ზ...“ სამმართველოს სანარმოო ბაზის მშენებლობისათვის ქ. რუსთავში, ... და მის პარალელურად მიმდებარე ქუჩას შორის გადაეცა 2 ჰა მიწის ნაკვეთი. ქ. კუიბიშევის სამშენებლო-სამონტაჟო და გასამართავი სამუშაოების ტრესტის „კ...“ მმართველის 1991 წლის 18 ოქტომბრის №124 ბრძანების საფუძველზე შეიქმნა მის შემადგენლობაში შემავალი კავკასიის სამმართველოს „ზ...“ უფლებამონაცვლე მცირე ერთობლივი სანარმო „ს...“. 1994 წლის რუსთავის მერიის №505-1 განკარგულების საფუძველზე განხორციელდა მცირე ერთობლივი სანარმოს „ს...“-ს რეორგანიზაცია სააქციო საზოგადოება მცირე სანარმო „...“, რომელმაც რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 1996 წლის 29 აგვისტოს დადგენილებით გაიარა ხელახალი რეგისტრაცია და დარეგისტრირდა როგორც ს/ს „...“.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რომ ქ. რუსთავის მერიის 1999 წლის 27 აპრილის №50-02 დადგენილებით დაკმაყოფილდა ს/ს „...“ ხელმძღვანელობის 1999 წლის 20 იანვრის წერილობითი მიმართვა და სარეზერვო ფონდს დაუბრუნდა გამოუყენებელი 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ს/ს „...“ დაუმავრდა ქ. რუსთავში, ... ქუჩაზე ფაქტობრივად დაკავებული 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ს/ს „...“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის – 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. რუსთავში, ... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2011 წლის 28 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მიერ 2011 წლის 24 ივნისის №... განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესა-

ბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და მოსარჩელეს დაევალა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტის (საარქივო ცნობა №...) დედნის წარდგენა, ვინაიდან დამონმებულ ვერსიაში არ იკითხებოდა ტექსტის დიდი ნაწილი, მათ შორის გამოყოფილი ფართის ოდენობა, მოსარჩელეს ასევე დაევალა მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 1 ივლისის მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი დოკუმენტები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ აღნიშნულთან დაკავშირებით არ იქნა მიღებული რაიმე სახის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მოსარჩელე მხარის მიერ 2011 წლის 28 აგვისტოს საჩივარი იქნა შეტანილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება მოსარჩელის №... განცხადებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, მოსარჩელის მიერ 2011 წლის 28 აგვისტოს წარდგენილ საჩივარზე კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ გამოასწორა მოპასუხის მიერ მითითებული ხარვეზი, კერძოდ წარადგინა საარქივო ცნობის სათანადოდ დამონმებული ასლი, სადაც უკვე გარკვევით იკითხებოდა ცნობის შინაარსი, ასევე წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ა“ პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტთა კატეგორიას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, მოსარჩელის 2011 წლის 24 ივნისის №... განცხადებაზე უარის თქმისას არ იქნა გამოკვლეული ჯეროვნად ყველა ფაქტობრივი გარემოება, რომელთა გამოკვლევის შემთხვევაშიც მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2011 წლის 1 ივლისის მოსარჩე-

ლის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტები, რაც წარმოადგენდა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 28 ივნისს მოსარჩელის №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს.

რუსთავის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ 2011 წლის 24 ივნისს წარდგენილ №... განცხადებაზე, ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაირღვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადა, რაც კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად ითვლება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოსარჩელისთვის უარის თქმად. სასამართლომ ვერ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელე „...“ მიერ განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტში, კერძოდ №... საარქივო ცნობის დამოწმებულ ვერსიაში არ იკითხება ტექსტის უდიდესი ნაწილი და ასევე არ ჩანს გამოყოფილი ფართის ოდენობა, რაც წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების განახლებაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან, კერძოდ ქ. რუსთავის მერიის 1999 წლის 27 აპრილის №50-02 დადგენილებიდან, რომლითაც დაკმაყოფილდა ს/ს „...“ ხელმძღვანელობის 1999 წლის 20 იანვრის წერილობითი მიმართვა და სარეზერვო ფონდს დაუბრუნდა გამოუყენებელი 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ს/ს „...“ დაუმაგრდა ქ. რუსთავში, ... ქუჩაზე ფაქტობრივად დაკავებული 10000კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დასტურდება ს/ს „...“ მიერ ქ. რუსთავში, ... ქუჩაზე ფაქტობრივად დაკავებული 10000კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიუღებელი გადაწყვეტილებით, რაც კანონის შესაბამისად ჩაითვალა უარის თქმად, არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზ-

ლუდვა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე და განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლო ამონშებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემომგებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება სასამართლომ უნდა გამოიყენოს იმ ვითარებაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა-შეფასება და შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილება, ს/ს „...“ მიერ, 2011 წლის 24 ივნისსა და 1 ივლისს წარდგენილ განცხადებებსა და სარეგისტრაციო წარმოების მასალებთან დაკავშირებით, მოპასუხისათვის, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ არ შეესაბამება სარჩელის განხილვის პროცესში მოქმედ კანონმდებლობას. სააპელაციო პალატამ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სასამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლზე, რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლის



შესაბამისად დადგენილია, რომ 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად. აღნიშნული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ზემოაღნიშნული მუხლით იმპერატიულად განისაზღვრა კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადა (7.12.2010. №3889 საქართველოს კანონი). სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სს „...“ წარმოადგენს კერძო სამართლის იურიდიულ პირს. ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, იხელმძღვანელოს უკვე გაუქმებული ნორმით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილება გამოტანილია საქმის გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასების, სადავო ურთიერთობისთვის კანონის ნორმის არასწორი შეფარდების საფუძველზე, რაც იძლევა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული განჩინება არაკანონიერია, რადგან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებებს და მტკიცებულებებს შეფასება არ მიეცა. შესაბამისად, საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულია მტკიცებულებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე, რითაც დარღვეულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე

მუხლის მე-2 ნაწილი და ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მოთხოვნები.

კასატორის განმარტებით, მისი მართლზომიერი უფლების რეალიზება ვერ მოესწრო საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელებამდე, მხოლოდ და მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს უკანონო და ბრალეული ქმედების შედეგად. კასატორის განმარტებით, მისი უფლებრივი საკითხი საკანონმდებლო ნორმის იმ რედაქციით უნდა გადაწყდეს, რომელიც მოქმედებდა განცხადების განხილვის ეტაპზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი ს/ს „...“ მიერ 2011 წლის 24 ივნისს და 1 ივლისს წარდგენილ განცხადებებსა და სარეგისტრაციო წარმოების მასალებთან დაკავშირებით; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს სს „...“ მიერ პირველ და საკასაციო ინსტანციებში ბაჟის სახით გადახდილი – 400 ლარის გადახდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება განაახლოს №... სარეგისტრაციო წარმოება და საკუთრების უფლებით რეგისტრა-

ციაში გაატაროს ქ. რუსთავში, ... ქ. №.../ს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში არებული 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: ს/ს „...“ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავი ნივთის – 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მდებარე ქ. რუსთავში, ... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. 2011 წლის 28 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მიერ 2011 წლის 24 ივნისის №... განცხადებაზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და მოსარჩელეს დაევალა განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტის (საარქივო ცნობა №...) დედნის წარდგენა, ვინაიდან დამონმებულ ვერსიაში არ იკითხებოდა ტექსტის დიდი ნაწილი, მათ შორის გამოყოფილი ფართის ოდენობა, მოსარჩელეს ასევე დაევალა მიწის ნაკვეთის გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა. 2011 წლის 1 ივლისს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი დოკუმენტები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ აღნიშნულთან დაკავშირებით არ იქნა მიღებული რაიმე სახის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მოსარჩელე მხარის მიერ 2011 წლის 28 აგვისტოს საჩივარი იქნა წარდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იმ საფუძველით, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება მოსარჩელის №... განცხადებაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, მოსარჩელის მიერ 2011 წლის 28 აგვისტოს წარდგენილ საჩივარზე კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტავს, რომ ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებ-

ლობაში) 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. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა ეს არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი გაეკუთვნება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ა“ პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტთა კატეგორიას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, მოსარჩელის 2011 წლის 24 ივნისის №... განცხადებაზე უარის თქმისას არ იქნა გამოკვლეული ჯეროვნად ყველა ფაქტობრივი გარემოება, რომელთა გამოკვლევის შემთხვევაშიც მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, კერძოდ: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ, თუ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ განუხლები მომსახურების საფასური; ამავე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ, თუ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, სა-

გადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე. ამავე კანონის მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადანყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადანყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენჯერმე შეჩერება დამატებითი საბუთის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ახალი საფუძველი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, 2011 წლის 1 ივლისს მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტები, რაც წარმოადგენდა რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 28 ივნისს მოსარჩელის №... განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება ამ თავით დადგენილი წესით.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მიერ 2011 წლის 24 ივნისს წარდგენილ №... განცხადებაზე, ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაირღვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი ვადა, რაც კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად ითვლება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოსარჩელისთვის უარის თქმად.

საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოსარჩელე „...“ მიერ განცხადებაზე თანდართულ დოკუმენტში, კერძოდ №... საარქივო ცნობის დამონმებულ ვერსიაში არ იკითხება ტექსტის უდიდესი ნაწილი და ასევე არ ჩანს გამოყოფილი ფართის ოდენობა, რაც წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების განახლებაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებიდან, კერძოდ ქ. რუსთავის მერიის 1999 წლის 27 აპრილის №50-02 დადგენილებიდან, რომლითაც დაკმაყოფილდა ს/ს „...“ ხელმძღვანელობის 1999 წლის 20 იანვრის წერილობითი მიმართვა და სარეზერვო ფონდს დაუბრუნდა გამოუყენებელი 10000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ს/ს „...“ დაუმაგრდა ქ. რუსთავში, ... ქუჩაზე ფაქტობრივად დაკავებული 10000კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დასტურდება ს/ს „...“ მიერ ქ. რუსთავში, ... ქუჩაზე ფაქტობრივად დაკავებული 10000კვ.მ მიწის ნაკვეთის, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს და აქვე აღნიშნავს, რომ ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლთან დაკავშირებით (2010 წლის 7 ოქტომბრის კანონი), რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, კერძოდ, დასახელებული მუხლით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარ-

ტავს შემდეგ: საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „...“ არ შეიძლება გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლი, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული, კანონს არ შეიძლება მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია, ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო წესის თანახმად, კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი არ გამოიყენება: 1) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც განხორციელდა მის გამოცემამდე და 2) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ; ორივე შემთხვევა წარმოადგენს უმაღლესი იურიდიული პრინციპის ორ მხარეს: განსახილველ ფაქტებთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიყენებს იმ კანონს, რომლის მოქმედების პირობებში ფაქტებს ჰქონდა ადგილი.

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიუღებელი გადაწყვეტილებით, რაც კანონის შესაბამისად ჩაითვალა უარის თქმად, არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის მართლზომიერება და მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე,

არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სს „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკისროს სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 400 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი ს/ს „...“ მიერ 2011 წლის 24 ივნისს და 1 ივლისს წარდგენილ განცხადებებსა და სარეგისტრაციო წარმოების მასალებთან დაკავშირებით;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს სს „...“ მიერ პირველ და საკასაციო ინსტანციებში ბაჟის სახით გადახდილი – 400 ლარის გადახდა;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



# მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება

## ბანრინება

№ბს-890-872(კ-12)

25 ივნისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ნკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
პ. სილაგაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

### აღწერილობითი ნაწილი:

**მოსარჩელე:** საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსარეო სამმართველო

**მოპასუხეები:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური

2. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული კომისია

3. სს „...“

**წარმომადგენელი:** თ. ბ-ა

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 24-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

**სარჩელის საგანი:**

1. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის №779 გადაწყვეტილების (2008 წლის 3 ოქტომბრის სხდომის ოქმი №27) ბათილად ცნობა;

2. 2008 წლის 17 ოქტომბერს გაცემული საკუთრების უფლების №850 მონუმბის ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც სს „...“ საკუთრებაში გადაეცა 150 მ<sup>2</sup> არასასოფლო სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთი;

3. სადავო ქონების – 150 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში აღრიცხვა.

**სარჩელის საფუძველი:**

**ფაქტობრივი:** ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და სს „...“ შორის 2000 წლის 10 ოქტომბერს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის №29 საიჯარო ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 10 წლით;

ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს გადაეცა 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ზუგდიდი, ... ქ. №1-ში.

2008 წლის 17 ოქტომბერს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ სს „...“ გაიცა №850 საკუთრების უფლების მონმოზა;

საჯარო რეგისტრის №... ამონაწერის თანახმად, სს „...“ საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ზუგდიდი, ... ქუჩა №1 (საკადასტრო კოდი №...), საკუთრების უფლება №850 -ის საფუძველზე.

**სამართლებრივი:** მოსარჩელის განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის პირობებში უნდა შეემონმებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი იყო თუ არა სახელმწიფოს მიერ განკარგული; ადმინისტრაციულმა ორგანომ სს „...“ საკუთრების უფლება ისე აღიარა, რომ არ გამოუკვლევია იყო თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთი სახელმწიფოს მიერ განკარგული და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე შეიძლებოდა თუ არა საკუთრების მონმოზის გაცემა მოიჯარისათვის; წარმოადგენდა თუ არა 2000 წლის საიჯარო ხელშეკრულება სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად მოსარჩელემ მოითხოვა სადავო აქტების ბათილად ცნობას.

მოპასუხის – სს „...“ შესაგებელი:

**ფაქტობრივი:** მოპასუხის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ 2000 წლის იჯარის ხელშეკრულება არ ყოფილა სადავო უძრავ ქონებაზე სს „...“ საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

**სამართლებრივი:** მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, სს „...“ 2000 წლიდან საკუთრებაში ერიცხებოდა ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩა №1-ში სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, სს „...“ წარმოადგენდა უძრავი ქონების მოსარგებლეს, შესაბამისად, ბანკისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთზე მოხდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების თანახმად.

მოპასუხის მტკიცებით, საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას კანონმდებლობის მოთხოვნები არ დაურღვევია. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნები არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ამასთან, მოთხოვნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე ხანდაზმულია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად.

**მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი:**

**ფაქტობრივი:** მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელდა 2000 წლის 19 ივლისს, რეგისტრაციის შედეგად შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე გახდა შპს „...“. სს „...“ შპს „...“ შეიძინა აღნიშნული უძრავი ქონება და 2000 წლის 12 აგვისტოს დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება მასზე, ამავე განაცხადით სს „...“ დაირეგისტრირა მიწის ნაკვეთზე იჯარის უფლება ზუგდიდის რაიონის გამგეობასთან 2000 წლის 11 აგვისტოს დადებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული აღიარების კომისიის მიერ 2008 წლის 17 ოქტომბერს გაცემული №850 საკუთრების უფლების მონმობისა და 2008 წლის 23 ოქტომბრის №6195 განაცხადით საჯარო რეესტრში ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში მდებარე 209.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მოხდა სს „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და არ არ-

სებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო ვალდებული კანონმდებლობის შესაბამისად შეემონმებინა საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული №850 საკუთრების მონმობის გაცემის მართლზომიერება.

**სამართლებრივი:** მოპასუხე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლზე და მიიჩნევს, რომ სადავო რეესტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტები ძალაშია, ამასთანავე გასულია ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადა და არ არსებობს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხე – ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებულ კომისიას შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

#### **საქმის გარემოებები:**

2000 წლის 12 ივლისს შპს „...“ და სს „...“ შორის დადებული არასაცხოვრებელი ფართის (შენობის) ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „...“ საკუთრებაში არსებული ძველი შენობა, მდებარე ქ.ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში საკუთრების უფლებით გადაეცა სს „...“;

ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობასა და სს „...“ შორის 2000 წლის 10 ოქტომბერს გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის №29 საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად სს „...“ 10 წლის ვადით გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში;

2008 წლის 3 ოქტომბრის ქ. ზუგდიდის საკრებულოს ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში მდებარე სს „...“ სარგებლობაში არსებულ 190 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და თვითნებურად დაკავებულ 59.5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნა სს „...“ საკუთრების უფლება;

2008 წლის 17 ოქტომბერს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ სს „...“ გაიცა №850 საკუთრების უფლების მონმობა;

საჯარო რეესტრის №... ამონაწერის თანახმად, სს „...“ საკუთ-

რების უფლებით რეგისტრირებული აქვს მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ზუგდიდი, ... ქუჩა №1 (საკადასტრო კოდი №...), საკუთრების უფლება №850-ის საფუძველზე.

**რაიონული /საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:**

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

**სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

საქმეში არ არის სადავო ფაქტობრივი გარემოებები.

**სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 3 ოქტომბერს განიხილა სს „...“ განცხადება და მიიღო გადაწყვეტილება (№779), რომლითაც აღიარა მისი საკუთრების უფლება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე.

ამ გადაწყვეტილებისა და მის შესაბამისად გაცემულ საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე „...“ საკუთრებაში რეალურად დაურეგისტრირდა მიწის ნაკვეთი, დაზუსტებული ფართობით 208,70 მ<sup>2</sup>, თუმცა საკუთრების უფლების მოწმობაში მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულია 209,5 მ<sup>2</sup> (ანუ 0,7 მ<sup>2</sup>-ით მეტი საკუთრებაში რეგისტრირებულზე);

კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის სხდომის ოქმით დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ფართის მიხედვით საკუთრების აღიარება განხორციელდა სხვადასხვა საფუძველით. კერძოდ, 59,5 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება განხორციელდა, როგორც დაინტერესებული პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, ხოლო 150 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე კი საკუთრება აღიარებულ იქნა, როგორც დაინტერესებული პირის სარგებლობაში არსებულ ნაკვეთზე. სხდომის ოქმში დაშვებულია ტექნიკური უზუსტობა და 150 მ<sup>2</sup> ნაცვლად მითითებულია 190 მ<sup>2</sup>. აღნიშნული ფაქტი საბოლოოდ გამოსწორდა გადაწყვეტილების ცალკე გამოცემისას, სადაც მთლიან ფართად დაფიქსირდა 209,5 მ<sup>2</sup> (ანუ 150+59,5). იგივე ფართი დაფიქსირდა საკუთრების მოწმობაშიც.

150 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთი, რომელზეც კომისიამ აღიარა სს „...“ საკუთრების უფლება ამ უკანასკნელს 2000 წლის 10 ოქტომბრიდან გადაცემული ჰქონდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე (10 წლის ვადით), თუმცა, ამ მიწის ნაკვეთზე განლაგე-

ბული შენობა-ნაგებობა ირიცხებოდა ჯერ შპს „...“ საკუთრებაში, ხოლო 2000 წლის 12 ივლისიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სს „...“ საკუთრებაში.

იჯარის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ამ მიწაზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე სს „...“ უკვე ჰქონდა საკუთრების უფლება. საკუთრების რეგისტრაცია განხორციელდა 2000 წლის 12 ოქტომბერს.

სასამართლოს დასკვნები – სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (2008 წლის 17 ოქტომბრისათვის მოქმედი რედაქციით) მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

რაიონული სასამართლო სადავო გადაწყვეტილების კანონიერებასთან მიმართებაში განმარტავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება შეესაბამება აღიარების მომენტში მოქმედ სამართლის ნორმებს, ვინაიდან, სადავო ნაკვეთზე დაინტერესებული ფიზიკური პირის სასარგებლოდ იჯარის არსებობა არ კრძალავდა ამ პირზე ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას, იგი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას და დაინტერესებული პირის სარგებლობაში არსებულ მიწას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (2008 წლის 3 ოქტომბრისათვის მოქმედი რედაქციით) მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სადავო ნაკვეთი წარმოადგენს ფიზიკური პირის სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, ვინაიდან, იგი წარმოადგენდა სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებული შენობა-ნაგებობა იურიდიულ პირს საკუთრებაში ჰქონდა ამ კანონის ამოქმედებამდე (2000 წლის 12 ოქტომბრიდან) და კომისიაში ამის დასადასტურებლად წარდგენილი ჰქონდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი (მომზადებული 24.03.08), ანუ დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტი, ხოლო სადავო მიწით სარგებლობის დამადასტურებლად სხვა რაიმე დოკუმენტის წარდგენის ვალდებულება მას არ ჰქონდა, რადგან კანონმდებელმა იმპერატიულად დაადგინა, რომ მიწის სარგებლობა პირდაპირ იყო დაკავშირებული ამ მიწაზე განთავსებული შენობის საკუთრებასთან და ამ შენობის მესაკუთრის დადგენა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4<sup>3</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად (რომელიც მოქმედებდა საკუთრების აღიარების მომენტში) შეიძლებოდა მხოლოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რადგან უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დასტურდებოდა მხოლოდ ამონაწერით.

**აპელანტი:** საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო

მონინალმდევე მხარეები (მოპასუხეები): 1. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული კომისია;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური;

3. სს „...“

### **აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

### **აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილებაში არასწორად მიუთითა, რომ სს „...“ აღიარების კომისიაში არ წარუდგენია იჯარის ხელშეკრულება. 2008 წლის 23 სექტემბრის განცხადების თანდართულ დოკუმენტების ნუსხაში ჩანს, რომ მხარეს აღიარების კომისიაში წარუდგენილი აქვს იჯარის ხელშეკრულების დამონმებული ასლი. ამასთანავე საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან ჩანს, რომ მიწის ნაკვეთზე გაფორმებული იყო იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით.

**სამართლებრივი:** აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ იმსჯელა წარმოადგენდა თუ არა სს „...“ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სუბიექტს, რადგან სს „...“ მიწათსარგებლობის უფლება წარმოეშვა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე და სახელმწიფოსთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადით ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს და იხდიდა იჯარის ქირას სახელმწიფოს სასარგებლოდ. სახელმწიფო, როგორც სადავო ქონების მესაკუთრე, უფლებამოსილი იყო მის საკუთრებაში არსებული ქონება განეკარგა კანონითა და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესითა და მოთხოვნების შესაბამისად ქონება გადაეცა იურიდიული ან ფიზიკური პირისათვის საკუთრებაში ან დროებით სარგებლობაში სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმით;

რაიონულმა სასამართლომ არ გაითვალისწინა რომ მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილი არ ყოფილა. „სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით სახელმწიფო ქონების პრივატიზება უნდა განხორციელებულიყო აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის წესით, რომლის უგულებელყოფამ სახელმწიფო ბიუჯეტისათვის ზიანის (3369 ლარი) მიყენება გამოიწვია. იჯარის ხელშეკრულება განსახილველ შემთხვე-



ვაში თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე მოიჯარისათვის არ წარმოადგენდა საფუძველს – მოეთხოვა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

**მონინალმდგეე მხარის სს „საქართველოს ბანკის“ შესაგებელი:**

სს „...“ წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ სს „...“ 2000 წლიდან საკუთრებაში ერიცხებოდა ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩა №10-ში სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, ბანკისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთზე იყო კანონშესაბამისი ქმედება და მოითხოვა აპელანტისათვის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო ნაწილი/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ნოემბრის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება.

**აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:**

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე, თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარება, მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. აღნიშნული კანონი აწესრიგებს ურთიერთობებს, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან ან სარგებლობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, სს „...“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების მიზნით შექმნილ მუდმივმოქმედ კომისიას (შემდგომში კომისია) მიმართა

ქ. ზუგდიდში, ... №1-ში მდებარე მის სარგებლობაში არსებულ 209,5 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებით აღიარების მოთხოვნით; კომისიამ დაინტერესებული მხარის მოთხოვნა, წარდგენილი მასალების და ადგილზე დათვალიერების შედეგად 150 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განიხილა, როგორც მართლზომიერ სარგებლობაში არსებული. ხოლო დარჩენილ 59,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად დაკავეების საფუძვლით. მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით სს „...“ მიმართ მართლზომიერი სარგებლობის მოტივით საკუთრების უფლების აღიარების კანონიერების შეფასება, აღნიშნულთან მიმართებაში, სააპელაციო პალატის განმარტებით, სადავო აქტების მიღების დროისათვის მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 2007 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით (ამოქმედდა 2007 წლის 21 სექტემბრიდან) სარგებლობაში არსებული მიწა განმარტებული იყო როგორც სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა და იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზებულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში აქვს ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუძნებელიც არის სახელმწიფო.

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებით დადგენილია, რომ კომისიის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით სს „...“ სასარგებლოდ 150კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელდა ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის სააქციო საზოგადოებისადმი კუთვნილების მოტივით, რაც მითითებული ნორმის თანახმად წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი სარგებლობის დამადასტურებელ გარემოებას.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის წარმომადგენლის პოზიცია არსებულ ურთიერთობაზე სადავო აქტების მიღების დროისათვის მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესახებ, ვინაიდან, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტი ამ ურთიერთობის დარეგულირებისათვის უთითებდა სადავო აქტების საფუძვლად გამოყენებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს, შესაბამისად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებით სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ ზიანის მიყენებაზე მითითება საფუძველს მოკლებულია (აპელანტი სადავოდ არ ხდის სს „...“ მიერ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის ოდენობას).

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავ გარემოებად საიჯარო ხელშეკრულებაზე მითითებას სააპელაციო პალატა ამ მიმართებით იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განვითარებულ მოტივაციას, რომ სადავო აქტების გამოცემის ფაქტობრივ საფუძველს არა საიჯარო ხელშეკრულება, არამედ მართლზომიერი სარგებლობის მოტივით საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე სს „...“ საკუთრების უფლების არსებობა წარმოადგენდა, რაც ცალსახადაა მითითებული კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის №27 ოქმში.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში სს „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების და მისი სახელმწიფოს სასარგებლოდ დარეგისტრირების საფუძველი.

**კასატორი:** სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

**მონინალმდგევე მხარეები (მოპასუხეები):** 1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური;

2. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკ-

ვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან არსებული კომისია;

3. სს „...“

### **კასაციის საგანი და მოცულობა:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ნოემბრის განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

### **კასაციის მოტივები /სამართლებრივი/:**

**პროცესუალური:** კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატის მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „გ“ და „ე“ პუნქტები, სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი.

სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია წარმოადგენდა თუ არა სს „...“ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სუბიექტს. სს „...“ სახელმწიფოსთან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე განსაზღვრული ვადით ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ისე მოხდა, რომ ხელშეკრულების მოქმედება არ შეწყვეტილა, შესაბამისად, დაირღვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები.

კასატორის განმარტებით, „სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით ცალსახად არის დადგენილი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვის წესი და პირობები, რომელთა დაცვა სავალდებულოა. ამასთანავე, აღნიშნული კანონით მიწის განკარგვის შემთხვევაში სახელმწიფო ბიუჯეტი არ განიცდიდა დანაკლისს მინიმუმ 3369 ლარით.

მონიშნულმა მხარეებმა წერილობითი მოსაზრებები არ წარმოუდგენიათ.

### **საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები (სასკ 34.3 მ.):**

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექ-

სის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ნოემბრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას, საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 „გ“ პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა გამოეწვია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სს „...“ ზუგდიდის ფილიალსა და შპს „...“ შორის 2000 წლის 12 ივლისს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება №1, შპს „...“ საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართის შესყიდვის შესახებ, მდებარე ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში.

2000 წლის 10 ოქტომბერს სს „...“ ზუგდიდის ფილიალსა და ზუგდიდის რაიონის გამგეობას შორის დაიდო ხელშეკრულება №29 სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ, 10 წლის ვადით.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე არასაცხოვრებელი ფართი 2000 წლის 12 ოქტომბერს დარეგისტრირდა საჯა-

რო რეესტრში სს „...“ ზუგდიდის ფილიალის საკუთრების უფლებით. მიწის ნაკვეთის ფართად მიეთითა 150 კვ.მ. დაუზუსტებელი სახით, ხოლო მესაკუთრედ – სახელმწიფო. ასევე ამავე თარიღით რეგისტრაციაში გატარდა 2000 წლის 10 ოქტომბრის №29 საიჯარო ხელშეკრულება.

2008 წელს 23 სექტემბერს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით შექმნილ მუდმივმოქმედ კომისიას განცხადებით მიმართა სს „...“ წარმომადგენელმა და ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში სს „...“ სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 209,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა.

2008 წლის 3 ოქტომბრის ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის №779 გადაწყვეტილებით სს „...“ საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნა მის სარგებლობაში არსებულ 150 კვ.მ. (ოქმში ტექნიკური შეცდომის გამო ჩაინერა 190 კვ.მ., რაც შემდგომ გამოსწორდა) და თვითნებურად დაკავებულ 59,5 კვ.მ. ჯამში 209,5 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

2008 წლის 17 ოქტომბერს ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მონაბა №850, რომლითაც სს „...“ საკუთრებაში გადაეცა ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართობით – 209,5 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობა ფართობით – 144,40 კვ.მ.

2011 წლის 18 მაისის მდგომარეობით მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით სს „...“ საკუთრებაში 2008 წლის 23 ოქტომბრიდან ირიცხება ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით – 208,70 კვ.მ., შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1 განაშენიანების ფართობით 144,4 კვ.მ (ზონა - ზუგდიდი ..., სექტორი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - ...).

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 3 ოქტომბრის №779 გადაწყვეტილების (2008 წლის 3 ოქტომბრის სხდომის ოქმი №27) და 2008 წლის 17 ოქტომბერს გაცემული საკუთრების უფლების №850 მონაბობის ბათილად ცნობა (იმ ნა-

ნილში, რომლითაც სს „...“ საკუთრებაში გადაეცა 150 მ<sup>2</sup> არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი) იმ საფუძვლით, რომ სს „...“ არ იყო სადავო 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მოსარგებლე და იგი არ წარმოადგენდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ სუბიექტს. ამასთან, მოსარჩელე უძრავ ქონებაზე – 150 კვ.მ. ნაკვეთზე სს „...“ სასარგებლოდ განხორციელებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილობას და ამ ქონების სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრაციას მოითხოვს.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მოწესრიგებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბრუნის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით, რომელთა მიზანია მართლობიერ 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 ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაბრუნის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების (2008 წლის 3 ოქტომბერს მოქმედი რედაქცია) მე-3 მუხლით განსაზღვრულია იმ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწათა კატეგორია, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება, კერძოდ: ა) მართლობიერ მფლობელობაში არსებული;

ბ) სარგებლობაში არსებული და გ) თვითნებურად დაკავებული.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, კი სარგებლობაში არსებული მიწა ეს არის სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზებულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში აქვს 2007 წლის 1 იანვრამდე, აგრეთვე იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუძნებელიც არის სახელმწიფო.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობის განმარტებით, აღნიშნული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში არსებულ მიწად მიჩნევა ხდება ორი კრიტერიუმით:

ა) ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს მიწით სარგებლობის უფლება მოპოვებული უნდა ჰქონდეს 1998 წლის 12 ნოემბრამდე;

ბ) მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში უნდა ჰქონდეს 2007 წლის 1 იანვრამდე.

საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება, რომ 2000 წლის 12 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე სს „...“ ზუგდიდის ფილიალმა შპს „...“ შეიძინა შპს „...“ საკუთრებაში არსებული ძველი კანტორის შენობა, მდებარე ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში. 2000 წლის 12 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №1-ში მდებარე 150 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა არის სს „...“ ზუგდიდის ფილიალის საკუთრება.

საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა აღნიშნავს, რომ მფლობელობა (სარგებლობა) არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად (მოსარგებლედ) ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მართლზო-



მიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს იმის თაობაზე, რომ სს „...“. ზუგდიდის ფილიალი არ წარმოადგენდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტს და ზემოაღნიშნული ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას დადგენილად მიაჩნია, რომ სს „...“ ზუგდიდის ფილიალი სადავო 150 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მოსარგებლეა, ვინაიდან, 2000 წლიდან იგი ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე და შესაბამისად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სუბიექტია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა უსაფუძვლოდ მოტივით ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სს „...“ ზუგდიდის ფილიალს მიწათსარგებლობის უფლება წარმოეშვა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სადავო აქტების მიღების საფუძველია ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე სს „...“ ზუგდიდის ფილიალის საკუთრების უფლების არსებობა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების შეფასებას იმის თაობაზე, რომ სს „...“ ზუგდიდის ფილიალს, როგორც სადავო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული ობიექტის მესაკუთრეს, მიწის ნაკვეთის შესაბამის ნაწილზე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, რამდენადაც მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე უფლება იწვევს მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აქცესორულ უფლებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ 2008 წლის 3 ოქტომბრის №779 გადაწყვეტილება (2008 წლის 3 ოქტომბრის სხდომის ოქმი №27) და 2008 წლის 17 ოქტომბერს გაცემული საკუთრების უფლების №850 მონმობა მი-

ღებულის კანონმდებლობის სრული დაცვით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნების შესაბამისად, სს „...“ მიერ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედ კომისიაში წარდგენილი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი და პროცესუალური საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით მიაჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის მოტივით და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ნოემბრის განჩინება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243.2, 408-ე, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ნოემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მიწის ნაკვეთზე მართლმორიერი მფლობელობის აღიარება

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-618-606(კ-12)

16 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
მ. ვაჩაძე,  
ნ. სხირტლაძე

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

სს „...“ 2012 წლის 28 მარტს სასარჩელო განცხადებით მიმარ-  
თა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სა-  
მინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო  
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო  
სამსახურის მიმართ და მოითხოვა: საჯარო რეესტრის ეროვნუ-  
ლი სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის  
8 ნოემბრის, ასევე 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილე-  
ბების ბათილად ცნობა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-  
ტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნო-  
ბა, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის  
სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების  
შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის ერთთვის ვადის აღდგე-  
ნის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-  
ვი აქტის გამოცემა და 14105 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მოსარჩელის  
მიერ სარეგისტრაციო მოსაკრებლის გადახდის შემთხვევაში) სა-  
კუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-  
მეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის განჩინებით სს „...“ სარ-  
ჩელზე მოპასუხეების – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს  
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეეს-  
ტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსა-

ხურის მიმართ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2011 წლის 15 აპრილს სს „...“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტებისა და მომსახურების საფასურის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენამდე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია. 2012 წლის 1 მარტს სს „...“ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადის დარღვევის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით; „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით. სასამართლომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შინაარსიდან გამომდინარე მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილებები წარმოადგენს ინ-

დივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემონიშნულიყო სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლით რეგლამენტირებულია მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი და ვადა. მითითებული ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს როგორც ქალაქის მატარებელზე, ასევე ელექტრონული და მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულია, რომ ელექტრონული სახით დოკუმენტი გაიცემა სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის – [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) შესაბამისი ბმულის მეშვეობით და მისი ამონაბეჭდის მიმართ ასლის დედანთან სისწორის დამონებვისათვის დადგენილი წესები არ გამოიყენება. ამ ამონაბეჭდს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, რაც თავად ელექტრონული სახით გამოცემულ დოკუმენტს.

სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების ვადის ათვლას (შესაბამისად, აქტის კანონიერ ძალაში შესვლას), თუ გადაწყვეტილება ქვეყნდება, უკავშირებს გამოქვეყნების მომენტს. მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... სადავო გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნით, ოფიციალურად გამოქვეყნე-

ბულია 2011 წლის 14 დეკემბერს. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივარი სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე უნდა წარდგენილიყო არაუგვიანეს 2012 წლის 13 იანვრისა. საქმის მასალების მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრებულ იქნა 2012 წლის 1 მარტს, ანუ კანონით დადგენილი 30-დღიანი ვადის დარღვევით. ამდენად, ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სწორად ეთქვა უარი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაცული იყო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით დადგენილი დანაწესი, რის გამოც არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი.

სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ იგი არსებითად ვერ იმსჯელებდა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებაზე, ვინაიდან სასამართლომ შეაფასა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება და კანონიერად მიიჩნია ადმინისტრაციული ორგანოს უარი სს „...“ მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას ადგილი არ ჰქონდა, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდა მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებისა და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად საქალაქო სასამართლომ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან კანონშესაბამისად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე და შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო მოსარჩელის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის ერთგვანი ვადის აღდგენის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისა და 14105 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრას სს „...“.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის განჩინებით სს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, სამართლებრივი დასკვნები, და დამატებით აღნიშნა: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ №... გადაწყვეტილების თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება (№...; 15.04.2011; განმცხადებელი: სს „...“) განცხადებით მოთხოვნილი იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...). განცხადებაზე თანდართული იყო: წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ წარმომადგენელი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მინაზე საკუთრების აღიარების საფუძველს, რისთვისაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 31.1. „გ“ მუხლის თანახმად, დაწესებული საფასური შეადგენს 300 ლარს. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თანახმად, დაინტერესებულ პირს წარდგენილი ჰქონდა მხოლოდ 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1. „ა“ მუხლის შესაბამისად, დამატებით წარსადგენი გახლდათ სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის – 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე წარსადგენი იყო მართლზომიერებისა და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. განიმარტა შეჩერების ვადა (30 კალენდარული დღე), დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარუდგენლობის შედეგები, გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის, გასაჩივრების წესი, ვადა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველი დავის შემთხვევაში კანონიერ ძალაშია შესული წინამდებარე საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის განჩინება, რომლის თანახმადაც სს „...“ სარჩელზე მოპასუხეების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ მართლზომიერ მფლობელობაში, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე, კერძოდ დაინტერესებული პირებისათვის განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში (მფლობელობა, თვითნებურად დაკავება) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დადგენილია განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება. პალატამ ასევე მიუთითა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთ-



რების უფლების აღიარების მოთხოვნისას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ შესაბამის პროცედურულ ნორმებზე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, აპელანტის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში სადავო საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზიარა აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში გამოთქმული მოსაზრებები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და მიიჩნია, რომ აპელანტ სს „...“ მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ ქმნიდნენ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით თავისი სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მოცემული დავის საგანი არ ყოფილა ის გარემოება, დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო ორგანოში ჰქონდა თუ არა წარდგენილი მინის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. იგი სადავოდ ხდიდა მხოლოდ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მისი განცხადების განხილვისას დაშვებულ პროცედურულ დარღვევებს. კერძოდ, რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილ განცხადებაზე კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით გამოტანილი გადაწყვეტილება მისთვის მარეგისტრირებელ ორგანოს კანონით დადგენილი წესით არ უცნობებია, არც სატელეფონო შეტყობინება არ მიუღია. მას, ასევე, არ მიუღია პასუხი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსადმი 2011 წლის 10 ივნისს წარდგენილ საჩივარზე. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2012 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილებით წარმოების შეჩე-

რების შემდეგ 30-დღიანი დადგენილი ვადის გასვლის მოტივით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, ხოლო ზემდგომი ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის კანონით დადგენილ ვადაში წარუდგენლობის მოტივით მის განხილვაზე უარის თქმა კასატორს უკანონოდ მიაჩნია, ვინაიდან მისთვის მარეგისტრირებულ ორგანოს კანონის შესაბამისად ასევე არ უცნობებია 2011 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 თებერვლის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განსახილველად ჩაინიშნა მხარეთა დასწრებით

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებლობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სოლიდარულად დაეკისროთ სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სს „...“ მიმართ მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების, ასევე ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის სს „...“ სასარგებლოდ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება, რომელიც სს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...) საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 15 აპრილს განცხადებით (№...) მიმართა სს „...“ და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...). საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგენილ იქნა, რომ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების აღიარების საფუძველს, რისთვისაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 31.1.„გ“ მუხლის თანახმად, დაწესებული საფასური შეადგენს 300 ლარს. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის თანახმად, დაინტერესებულ პირს წარდგენილი ჰქონდა მხოლოდ 50 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1.„ა“ მუხლის შესაბამისად, დამატებით წარსადგენი იყო სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის – 250 ლარის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასევე, წარსადგენი იყო მართლზომიერებისა და სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. „საჯარო რეესტრის შესა-

ხებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება 30 კალენდარული დღით. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტილების თანახმად, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ №... გადაწყვეტილებით სს „...“ წარმომადგენლის ფ. გ-ის ადმინისტრაციულ საჩივარს განხილვაზე ეთქვა უარი, ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.1. მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნით, ოფიციალურად გამოქვეყნდა 2012 წლის 14 დეკემბერს. აღნიშნული გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრდა 2012 წლის 1 მარტს, ანუ გაშვებული იყო ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების კანონით დადგენილი ვადა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 54.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალაში შედის მხარისათვის კანონით დადგენილი წესით გაცნობისთანავე ან გამოქვეყნების დღეს. ამავე კოდექსის 55.1. მუხლის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოქვეყნდება კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიცია-

ლურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს როგორც ქალაქის მატარებელზე, ასევე ელექტრონული და მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ელექტრონული სახით დოკუმენტი გაიცემა სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის – [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) შესაბამისი ბმულის მეშვეობით და მისი ამონაბეჭდის მიმართ ასლის დედანთან სისწორის დამოწმებისათვის დადგენილი წესები არ გამოიყენება. ამ ამონაბეჭდს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, რაც თავად ელექტრონული სახით გამოცემულ დოკუმენტს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 100.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან მასზე უარის თქმის შესახებ იღებს განცხადების წარდგენიდან ერთი თვის ვადაში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების დანაწილებას გამოაქვს გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სს „...“ მიერ 2011 წლის 15 აპრილის განცხადებაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება მიიღო 2011 წლის 8 ნოემბერს კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევით, ისე, რომ ვადის გაგრძელების თაობაზე დაინტერესებული პირისათვის არ უცნობებია. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე გამოქვეყნდა [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) ვებგვერდის მეშვეობით. აღნიშნული დოკუმენტის მხარისათვის პირადად გადაცემის, ან ფოსტის მეშვეობით არ გაგზავნის დამადასტურებელი მტკიცებულება მარეგისტრირებელ ორგანოს არ წარმოუდგენია, რაც მან სასამართლოს მიერ დავის განხილვის ვერც ერთ ეტაპზე

ვერ წარმოადგინა. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავად გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონით დადგენილი ერთთვის ვადის დარღვევით, დაუშვებელი იყო ადმინისტრაციულ ორგანოს ვადის ათელისათვის მხედველობაში მიეღო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მარეგისტრირებელი ორგანოს ვებგვერდზე გამოქვეყნების თარიღი, ვინაიდან დაინტერესებული მხარე არ არის ვალდებული უსასრულოდ ჰქონდეს სარეგისტრაციო განცხადებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების ვებგვერდზე გამოქვეყნების მოლოდინი. მითუმეტეს, რომ სს „...“ 2011 წლის 15 აპრილის განცხადებაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან უმოქმედობის ფაქტზე 2011 წლის 10 ივლისს წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი ზემდგომ ორგანოში და დაინტერესებულ პირს გააჩნდა ვარაუდი, რომ ამ უკანასკნელზე გამოტანილი გადაწყვეტილება გამოიწვევდა ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შესაძლო მოქმედებების განხორციელებას. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ არც ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოუხდენია დაინტერესებული პირის ინფორმირება საჩივრის თაობაზე მიღებული იქნა თუ არა რაიმე გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე პირის ვალდებულება, დროულად გაეცნოს მის მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარდგენილ განცხადებაზე დამდგარ შედეგს, რათა კანონით დადგენილ ვადაში შეძლოს მისი გასაჩივრება, დაუშვებელია არ შეიზღუდოს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებით კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აღნიშნული ვადის დარღვევის შემთხვევაში უზრუნველყოს დაინტერესებული პირის სათანადოდ ინფორმირება – მიღებული გადაწყვეტილების უშუალოდ გაცნობა. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა სს „...“ 2011 წლის 15 აპრილს წარდგენილ განცხადებაზე, ეწინააღმდეგება საკანონმდებლო დანაწესს, რომელიც ემსახურება ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე პირის ინტერესების დაცულობას.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ წარმოების შეჩერების თაობაზე 2011 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილების, ასევე 2011 წლის 14 დეკემბრის სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ №... გადაწყვეტი-

ლების ვებგვერდზე გამოქვეყნება ვერ მიიჩნევა დაინტერესებული მხარისათვის ოფიციალურ გაცნობად. შესაბამისად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180.3 მუხლის მიხედვით, გასაჩივრების ვადა არ შეიძლება დადგინდეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის დარღვევის შემთხვევაში. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველ ორგანოს არ შეუფასებია ის ფაქტი, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება გამოსცა სს „...“ მიერ 2011 წლის 15 აპრილს წარდგენილ განცხადებაზე კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევით მიღებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გამოქვეყნებიდან 30 დღიანი ვადის გათვალისწინებით. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ვალდებული იყო დაედგინა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა უზრუნველყო თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების განმცხადებლისათვის ოფიციალურად გაცნობა, კერძოდ განცხადების წარდგენიდან მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემამდე გასული დროის მონაკვეთი შესაძლებელს ხდიდა თუ არა დაინტერესებული პირის დავალდებულებას უწყვეტად ეკონტროლებინა ადმინისტრაციული ორგანოს ვებგვერდი მის განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობის მიზნით. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემდეგ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება მიღებულია კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დაცვით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედება უნდა შეფასებულიყო მთლიანობაში, განცხადების წარდგენიდან მასზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის ვადის დარღვევის გამო ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმა მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

საკასაციო პალატა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ თუ ინდივი-

დუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მითითებული ნორმის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას უგულვებლყოფილი იქნა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური



და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლთან დაკავშირებით (2010 წლის 7 ოქტომბრის კანონი), რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, კერძოდ, დასახელებული მუხლით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს: საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „...“ არ შეიძლება გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7<sup>4</sup> მუხლი, რადგან საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული, კანონს არ შეიძლება მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია, ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო წესის თანახმად კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი არ გამოიყენება: 1) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც განხორციელდა მის გამოცემამდე და 2) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ; ორივე შემთხვევა წარმოადგენს უმაღლესი იურიდიული პრინციპის ორ მხარეს: განსახილველ ფაქტებთან დაკავშირებით დასაყრდნობია ის კანონი, რომლის მოქმედების პირობებში ფაქტებს ჰქონდა ადგილი.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია განიხილოს განცხადება და საკითხის ხელახლა განხილვისას გამოიკვლიოს და იმსჯელოს სს „...“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი აქვს თუ არა 2007 წლის 11 ივლისის საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, აგრეთვე წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ექვემდებარება თუ არა განცხადება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ... მე-4 შესახვევი №12 (ზონა: თბილისი, სექტორი: ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, დაკმაყოფილებას ან პირიქით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სს „...“ საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქარ-

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

### **ბ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 14 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტები;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს სოლიდარულად დაეკისროთ სს „...“ სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 550 ლარის ანაზღაურება;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი

## ბანჩინება

№ბს-449-444(კ-12)

21 ნოემბერი, 2012 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ქადაგიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

15.04.11წ. ი. ა-მა სარჩელი აღძრა ახალციხის რაიონულ სასამართლოში მოპასუხეების – ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურის, გ. ა-სა და სპს “...” მიმართ, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 08.09.09წ. №75 საოქმო გადაწყვეტილების, მის საფუძველზე გაცემული საკუთრების უფლების №479 მონუმბის, გ. ა-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სპს “...” მიერ 20.05.08წ. შედგენილი აზომვითი ნახაზის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებისა და რეგისტრაციის, ასევე 15.03.09წ. შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობისა და რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით.

მოსარჩელის მითითებით, ძმასთან – გ. ა-თან ერთად თანაბარწილად თანასაკუთრების უფლებით ფლობდა დაბა ბაკურიანში, ბ. ქ. №42-ში მდებარე, მემკვიდრეობით მიღებულ მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებულ საცხოვრებელ სახლთან ერთად. უძრავი ქონება 1988 წლიდან აღრიცხული იყო ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში. სახლი და მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად გამიჯნული იყო და კომუნალურ გადასახადებსაც მხარეები ცალცალკე იხდიდნენ. 1990-იან წლებში საქართველოში განხორციელებული მიწის რეფორმის შედეგად მოხდა მიწის ნაკვეთების შევსება 0,15 ჰა-მდე. ი. ა-ს მიწა გამოეყო სახლის მომიჯნავედ, ხოლო გ. ა-ს – სახლისაგან მოშორებით. 2002 წელს თანასაკუთ-

რებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი და-რეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ი. ა-მა უძრავ ქონებაზე სა-კუთრების უფლებით რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა სა-რეგისტრაციო სამსახურს, მაგრამ 07.12.10წ. გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე გ. ა-ის საკუთრებად, ასევე თანა-საკუთრებად რეგისტრირებულ ქონებასთან გადაფარვის გამო. მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ 30.01.09წ. გ. ა-ს მიუ-მართავს საჯარო რეესტრისათვის და სპს „...“ მიერ შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, რომელზეც ასე-ვე დატანილი იყო ი. ა-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებუ-ლი მიწის ნაკვეთი, თანასაკუთრების უფლებით დაურეგისტრი-რებია უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი...), ხოლო 700 კვ.მ მი-წის ნაკვეთზე, რომელიც ასევე თანასაკუთრებას წარმოადგენ-და, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღი-არების კომისიის გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა გ. ა-ის საკუთრების უფლება, რაც დაურეგისტრირდა საჯარო რეესტრში (საკადასტრო კოდი...). საკუთრების უფლების აღიარების კომი-სიის გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით კომისიას გან-ცხადებით მიმართა ი. ა-მა, მაგრამ კომისიის 12.01.11წ. წერი-ლით უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მითითებული გადაწყვეტილება მის მიერ სასამართლოში გასაჩივრდა, მაგრამ 29.03.11წ. განმწესრიგებელ სხდომაზე ი. ა-მა გამოიხმო სარჩე-ლი.

მოსარჩელის მითითებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაარღვია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდი-ული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მი-წის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ სა-ქართველოს კანონის მოთხოვნები, გადაწყვეტილებაში არ უმ-სჯელია საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა თვითნებურად დაკავებულ თუ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მი-წაზე. კომისიამ გ. ა-ს მიწა მიაკუთვნა როგორც მომიჯნავე ნაკ-ვეთი, თუმცა წარმოების მასალებიდან არ დგინდება რის საფუძ-ველზე მიიღო კომისიამ ამგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამი-სად, უკანონო გადაწყვეტილების საფუძველზე მოხდა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, საკადასტრო აზომვით ნახაზზე არ არის ი. ა-ის, როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ხელმოწერა. ასევე უკანონოა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რამდენადაც მას-ზე არ არის ასახული თანასაკუთრებაში არსებული 700 კვ.მ მიწა და მასზე დატანილია ის ნაკვეთი, რომელიც არ არის თანასა-

კუთრება. აღნიშნული ფართი შევსებულია ი. ა-ის პირად საკუთრებაში არსებული მიწის ხარჯზე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 27.10.11წ. გადაწყვეტილებით ი. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 08.09.09წ. №75 საოქმო გადაწყვეტილება გ. ა-ის ნაწილში, საკუთრების უფლების №479 მონაწილეობა და საკადასტრო აზომებით ნახაზი ი. ა-ისა და გ. ა-ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის 426 კვ.მ-ის გადაფარვის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი თანასაკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) სპს „...“ მიერ 15.03.09წ. შედგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზი.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ი. ა-სა და გ. ა-ს თანასაკუთრებაში გააჩნიათ 1465 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი. 01.12.10წ. ი. ა-მა მიმართა ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახურს დაზუსტებული საკადასტრო ნახაზის შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაზეც უარი ეთქვა 07.12.10წ. გადაწყვეტილებით იმ საფუძველზე, რომ მის მიერ წარდგენილი უძრავი ნივთი ფარავდა უკვე რეგისტრირებულ მონაცემებს, კერძოდ, გ. ა-ის საკუთრებას, ასევე ი. ა-ისა და გ. ა-ის თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებას. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით გ. ა-ს საკუთრებაში გადაეცა 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და გაიცა №479 საკუთრების მონაწილეობა (უძრავი ქონება – ზონა ბორჯომი .., სექტორი – დაბა ბაკურიანი .., ნაკვეთი №.., ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართი – 700 კვ.მ). სასამართლომ ასევე დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სპს „...“ მიერ ი. ა-ისა და გ. ა-ის თანასაკუთრებაში და გ. ა-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საკადასტრო აზომებით ნახაზის შედგენას, რაც განხორციელდა გ. ა-ის დაკვეთით, თანამესაკუთრე – ი. ა-ი არ დასწრებია. ამასთან, აზომებით ნახაზს არ ერთვის წერილობითი მონაცემები თანამესაკუთრე ი. ა-ის შესახებ.

რაიონულმა სასამართლომ ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით დადგენილად ჩათვალა, რომ გ. ა-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 426 კვ.მ მდებარეობს გ. ა-ისა და ი. ა-ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-

ნაგებობის ტექნიკურ პასპორტში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შიგნით. თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ პასპორტში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი, გაბარიტული ზომები და მდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ფართს, გაბარიტულ ზომებსა და მდებარეობას კოორდინატთა სივრცეში.

რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.106. №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup>, 62.1 მუხლებით და განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კომისიის მიერ მოხდა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის – 426 კვ.მ მიწის განკარგვა, რის გამოც სასამართლომ უკანონოდ მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილება და საკუთრების უფლების მონაწილე ან ნაწილში. რაიონული სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან საკუთრების უფლების მონაწილის თანახმად, იგი ძალაშია საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, ნაწილობრივ ბათილად უნდა იქნეს ასევე ცნობილი ნახაზიც თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის 426 კვ.მ-ის გადაფარვის ნაწილში.

რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.106. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.5, 25-ე, 26.5, 27-ე მუხლებით და მიიჩნია, რომ სპს „...“ მიერ 15.03.09წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენისას დაირღვა დაინტერესებული პირის – ი. ა-ის კანონიერი ინტერესები და უფლებები, რამდენადაც ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურდა, რომ თა-

ნასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ პასპორტში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართი, გაბარიტული ზომები და მდებარეობა არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ფართს, გაბარიტულ ზომებსა და მდებარეობას კოორდინატთა სივრცეში, ნახაზს ინსტრუქციის 26.5 მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, არ ერთვოდა წერილობითი ინფორმაცია საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის შესახებ, ასევე არ შეიცავდა დაინტერესებული პირის ხელმოწერას.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ა-მა, რომელმაც ახალციხის რაიონული სასამართლოს 27.10.11წ. გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება, კერძოდ, სადავო აქტების ბათილად ცნობა მთლიანად.

აპელანტის მითითებით, მართალია ექსპერტიზის დასკვნით გადაფარვა დადასტურდა 426 კვ.მ მიწის ნაწილში, მაგრამ დანარჩენი ფართიც წარმოადგენდა მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებას და საერთო თანასაკუთრების ნაწილს. აპელანტის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთზე ჩატარდა ორი ექსპერტიზა, წინამდებარე ადმინისტრაციულ საქმეზე და ნაკვეთის გაყოფასთან დაკავშირებით აღძრულ სამოქალაქო საქმეზე, მაგრამ სამოქალაქო საქმეზე ექსპერტის დაკითხვის შედეგად დადგინდა, რომ არასწორია ექსპერტის დასკვნები, რამდენადაც ნახაზების შედგენა მოხდა არასწორად. ტექპასპორტის მიხედვით, ნაკვეთის აღმოსავლეთი საზღვარი დაშორებული უნდა ყოფილიყო სახლის ძველი კედლიდან 13 მეტრით. შედგენილი ნახაზების მიხედვით კი, 13 მეტრი აიზომა სახლის ახალი კედლიდან. შესაბამისად, აპელანტმა მიიჩნია, რომ საქმეზე უნდა ჩატარდეს საინჟინრო ტექნიკური ექსპერტიზა, აღმოსავლეთის მხარეს ნაკვეთი უნდა აიზომოს 0,75 ჰა, რომელიც ი. ა-მა მიიღო რეფორმის დროს და შემდეგ უნდა აიზომოს დანარჩენი მიწის ნაკვეთი ტექპასპორტის მიხედვით.

მონინალმდეგე მხარემ – გ. ა-მა შეგებებული სააპელაციო საჩივარი წარადგინა სააპელაციო სასამართლოში, რომლითაც ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა ნაწილობრივ იმ მოტივით, რომ იგი სადავოდ არ ხდის გადაფარვის ფაქტს, მაგრამ მიაჩნია, რომ გადაფარვას აღ-



გილი აქვს არა 426 კვ.მ-ით, არამედ 160 კვ.მ-ით. საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა ეწინააღმდეგება იმავე ექსპერტიზის მიერ სამოქალაქო საქმეზე გაცემულ დასკვნას, რითაც დასტურდება, რომ გადაფარვის ოდენობა არასწორადაა დადგენილი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 21.02.12წ. განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის თქმის გამო.

სააპელაციო სასამართლოს 28.02.12წ. განჩინებით ი. ა-ის სააპელაციო და გ. ა-ის შეგებებული სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის თანახმად, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება ხდება მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს წარმოადგენს და საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არ იყო უფლებამოსილი გ. ა-ზე განეკარგა სადავო მიწის ნაკვეთი 426 კვ.მ-ის ნაწილში, რამდენადაც ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, გ. ა-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 426 კვ.მ მდებარეობდა გ. ა-ისა და ი. ა-ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ პასპორტში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შიგნით.

სააპელაციო სასამართლომ უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის მოტივით არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტი, რომ უკანონოდ განეკარგა არა მხოლოდ 426 კვ.მ, არამედ მთლიანად 700 კვ.მ მიწა, ასევე არ დაეთანხმა შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორს, რომ გადაფარვას ადგილი ჰქონდა უფრო ნაკ-

ლებ ფართზე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეებს არ წარუდგენიათ 30.08.11წ. ექსპერტიზის დასკვნის მონაცემების საწინააღმდეგო, მისი გამაქარწყლებელი სათანადო დოკუმენტი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ი. ა-მა, რომელმაც სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია საქართველოს კონსტიტუციის 38.1 მუხლით განმტკიცებული თანასწორობის პრინციპი, 21.1 მუხლით აღიარებული საკუთრების უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება, ასევე ზაკ-ის მე-4 მუხლით განმტკიცებული თანასწორობის პრინციპი და სსსკ-ის მე-4 მუხლით გათვალისწინებული მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპი, ასევე სსსკ-ის 102-ე, 105-ე მუხლები მტკიცებულების შეფასებასთან დაკავშირებით.

კასატორის მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდებოდა, რომ 426 კვ.მ-ის გარდა, 274 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ასევე იყო მემკვიდრეობით მიღებული და თანასაკუთრებაში არსებული მიწა. ასევე არ გაითვალისწინა, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტითა და მოწმეთა ჩვენებებით დასტურდებოდა, რომ ი. ა-ს მიწის რეფორმის შედეგად მიწა შეეცხო 0,075 ჰა და ჯერ უნდა აზომილიყო აღნიშნული ფართობი, ხოლო შემდეგ თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. ამასთან, 274 კვ.მ მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ემიჯნება თანასაკუთრებაში არსებულ მიწას, რის გამოც აუცილებელი იყო ი. ა-ის ინტერესების გათვალისწინებაც.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლო გასცდა მოთხოვნის ფარგლებს და გააუქმა რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შესულ ნაწილშიც. სააპელაციო სასამართლოში მოთხოვნის დაზუსტებისას ი. ა-მა უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნაზე – გ. ა-ის საკუთრებად დარეგისტრირებულ 700 კვ.მ მიწაზე შედგენილი 20.05.08წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობაზე, ხოლო რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე 15.03.09წ. შედგენილი ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში მხარეებს არ გაუსაჩივრებიათ და ამ ნაწილში სასამართლოს გადაწყვეტილება შესული იყო კა-

ნონიერ ძალაში. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულის მიუხედავად, საქმის წარმოება შეწყვიტა ორივე საკადასტრო ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო პალატა საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია საპროცესო და მატერიალური ნორმების დარღვევის გარეშე, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებელი განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ, შესაბამისად, არ არსებობს სსსკ-ის 393-ე-394-ე მუხლებით გათვალისწინებული მისი გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო უსაფუძვლობის გამო ვერ გაიზიარებს საკასაციო პრეტენზიას სააპელაციო სასამართლოს მიერ ი. ა-ის სააპელაციო და გ. ა-ის შეგებებული სააპელაციო საჩივრების მოთხოვნების ფარგლების გაცდენასთან დაკავშირებით. კასატორმა აღნიშნა, რომ აპელანტს და შეგებებული სააპელაციო საჩივრის ავტორს სადავოდ არ გაუხდიათ რაიონული სასამართლოს 27.10.11წ. გადაწყვეტილება თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სპს „...“ მიერ 15.03.09წ. შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში, რის გამოც ამ ნაწილში გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში იყო შესული. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლომ სარჩელის გამომხმობის მოტივით საქმის წარმოება შეწყვიტა სარჩელზე არა მხოლოდ გ. ა-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 20.05.08წ. შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის, არამედ ასევე 15.03.09წ. საკადასტრო ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში, ანუ სააპელაციო სასამართლომ რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გააუქმა კანონიერ ძალაში შესულ ნაწილშიც. აღნიშნულთან დაკავშირებით არასწორია კასატორის მოსაზრება, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლოს 28.02.12წ. გასაჩივრებელი განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 27.10.11წ. გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში, ხოლო თავის მხრივ სააპელაციო სასამართლომ 12.04.12წ. განჩინებაში, რომლითაც

უსწორობა გასწორდა სარჩელზე ნაწილობრივ წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინებაში, განმარტა, რომ ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მხარეების მიერ არ გასაჩივრებულა 15.03.09წ. საკადასტრო აზომებითი ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში შევიდა კანონიერ ძალაში, შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს 21.02.12წ. განჩინებით საქმის წარმოება შეწყდა მხოლოდ 20.05.08წ. საკადასტრო აზომებითი ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში სარჩელის გამოხმობის გამო, ხოლო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინების სარეზოლუციო ნაწილში ორივე საკადასტრო ნახაზზე მითითება წარმოადგენდა ტექნიკური ხასიათის უსწორობას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს სსსკ-ის 377.1 მუხლის შესაბამისად, არ უმსჯელია რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებაზე თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სპს „...“ მიერ 15.03.09წ. შედგენილი საკადასტრო აზომებითი ნახაზის ბათილად ცნობის ნაწილში და არ გასცდენია საჩივრების მოთხოვნის ფარგლებს.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რამდენადაც მათ შესახებ არ არის წამოყენებული დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 08.09.09წ. გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა გ. ა-ის საკუთრების უფლება დაბა ბაკურიანში, ბ. ქ. №42-ში მდებარე 700 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 18 კვ.მ ავტოფარეხზე, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე ი. ა. სადავოდ ხდის გ. ა-ისათვის მითითებული უძრავი ქონების მიკუთვნებას იმ საფუძვლით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს არა თვითნებურად დაკავებულ მომიჯნავე მიწას, არამედ შედის მისსა და გ. ა-ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში, რის გამოც არასწორად მიაკუთვნა ადმინისტრაციულმა ორგანომ თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მხოლოდ ერთ თანამესაკუთრეს მეორე თანამესაკუთრის ინტერესების გათვალისწინებლად. საქმეზე ჩატარებული საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის 30.08.11წ. დასკვნით დადასტურდა, რომ გ. ა-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი – 426 კვ.მ მდებარეობდა ტექნიკურ პას-

პორტში მითითებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს შიგნით. ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით სასამართლოების მიერ ბათილად იქნა ცნობილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სადავო გადაწყვეტილება ნაწილობრივ, თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის 426 კვ.მ-ის გადაფარვის ნაწილში. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება გ. ა-ს საკასაციო წესით არ გაუსაჩივრებია, შესაბამისად, 426 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში ადმინისტრაციული ორგანოს სადავო აქტების ბათილად ცნობის კანონიერების შემოწმება სცილდება საკასაციო სასამართლოს პროცესუალური კომპეტენციის ფარგლებს. კასატორი – ი. ა-ი. სადავოდ ხდის 274 კვ.მ მიწის ნაკვეთის გ. ა-ისათვის მიკუთვნებას, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მართებულად არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ. საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით არ დადასტურდა ის გარემოება, რომ 274 კვ.მ მიწის ნაკვეთი შედიოდა მხარეების საერთო საკუთრებაში არსებულ ფართში. აღნიშნული ფაქტის გამაქარწყლებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. იმ პირობებში, თუ კასატორი ეჭვქვეშ აყენებდა საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის სისწორეს, მას სსსკ-ის 162.2 მუხლის შესაბამისად, შეეძლო თავად უზრუნველყო ექსპერტიზის ჩატარება და შესაბამისი დასკვნის წარმოდგენა, რაც მას არ განუხორციელებია. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო მიწის ნაკვეთის თანასაკუთრებაში არსებობის ფაქტი. საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს, რომ ექსპერტიზის დასკვნის შედგენისა და თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ტექნიკური პასპორტის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან შედარების დროს ჯერ უნდა აზომილიყო ი. ა-ის წილი თანასაკუთრებიდან და რეფორმის შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთი – 0,75 ჰა, ხოლო შემდეგ განსაზღვრულიყო დარჩენილი ფართის ოდენობა. საკასაციო სასამართლო ვერ დაეთანხმება აღნიშნულ მოსაზრებას, რამდენადაც მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს სწორედ ის გარემოება, შედის თუ არა გ. ა-ისათვის მიკუთვნებული 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთი თანასაკუთრებაში არსებულ ფართში, რის გამოც დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი იყო სწორედ საერთო საკუთრების ფართის დადგენა, ანუ გ. ა-ისათვის მიკუთვნებული 700 კვ.მ მიწა შედიოდა თუ არა საერთო თანასაკუთრებაში.

გარდა აღნიშნულისა, ი. ა-ს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემო-

ება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობდა გ. ა-ი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარება გულისხმობს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მართლზომიერი მფლობელის ან მიწის თვითნებურად დამკავებელი პირისათვის უსასყიდლოდ ან სასყიდლით საკუთრებაში გადაცემას. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას გ. ა-ისათვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მართლზომიერად მიჩნევის შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, რომ სადავო 274 კვ.მ მიწა უშუალოდ ემიჯნებოდა რა თანასაკუთრებაში არსებულ მიწას, აუცილებელი იყო მისი, როგორც თანამესაკუთრის ინტერესების გათვალისწინებაც. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup>.1 მუხლის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ასეთად მითითებული კანონი განიხილავს პირს, რომელსაც სურს საკუთრების უფლების მოპოვება მის მიერ თვითნებურად დამკავებულ მიწის ნაკვეთზე. ი. ა-ს ამგვარი მოთხოვნით კომისიისათვის არ მიუმართავს, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას გ. ა-ის განცხადების განხილვისას ემსჯელა ი. ა-ის შესაძლო ინტერესზე სადავო ნაკვეთის მიმართ, კანონი არ ითვალისწინებს.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივრის არგუმენტები სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის შესახებ დაუსაბუთებელია, კასატორმა ვერ დაადასტურა სადავო მიწის ნაკვეთის მიმართ მისი კანონიერი უფლებების ან ინტერესების შელახვის ფაქტი, შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2 მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ი. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 28.02.12წ. განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **თ ვ ი თ ე ნ ე უ რ ა დ დ ა კ ა ვ ე ზ უ ლ მ ი ნ ის ნ ა კ ვ ე თ ე ჯ** **ს ა კ უ თ რ ე ბ ის უ ფ ლ ე ბ ის ა ლ ი ა რ ე ბ ა**

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

№ბს-54-49(კ-13)

16 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**მ. ვაჩაძე**  
**ნ. სხირტლაძე**

**დავის საგანი:** მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 12 ივლისს ც. ს-ემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ. მოსარჩელემ ქ. თბილისში, ... ქ. №41-ში მდებარე 763 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ მოპასუხის 2010 წლის 10 ივნისის №207 ოქმის ბათილად ცნობა, ასევე მოპასუხისათვის აღნიშნულ უძრავ ქო-

ნებაზე ც. ს-ის მესაკუთრედ აღიარების თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 ივლისის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ პ. კ-ი, ა. პ-ი, ე. ე-ა და ა. ო-ა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ც. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2010 წლის 26 თებერვალს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ც. ს-ემ, რომლითაც ითხოვდა ქ. თბილისში, ... ქუჩა №41-ში მდებარე 763 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. კომისიის მიერ 2010 წლის 18 მარტის (ოქმი №186) და 23 აპრილის (ოქმი №194) სხდომებზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილებები დოკუმენტაციის წარდგენის მიზნით საკითხის განხილვის გადადების თაობაზე. ც. ს-ეს დაევალა წარედგინა ცნობა ტექლრიცხვის ბიუროდან, თუ რამდენი უძრავი ნივთია აღრიცხული ... №23-ზე, №25-ზე, №27-ზე და 41/ა-ზე, ასევე მათი ტექ-ბიუროში აღრიცხვის შემთხვევაში ც. ს-ეს დაევალა მათი ცნობა-დახასიათებების წარდგენა. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 10 ივნისის გადაწყვეტილებით (ოქმი № 207) ც. ს-ეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა, რომ ტექ. ბიუროში აღრიცხული და მის მიერ მოთხოვნილი სხვადასხვა მიწის ნაკვეთებია.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4, 51.7 მუხლებზე, ასევე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლზე და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში კომისიამ



დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში განიხილა ც. ს-ის განცხადება. თავის მხრივ ც. ს-ის მიერ ვერ იქნა გამართლებული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით, ასევე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-17 მუხლებით დადგენილი მხარის მტკიცების ვალდებულება. ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მინის ნაკვეთი, რომელზედაც საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვდა მოსარჩელე ტექლარიცხვის მონაცემებით, როგორც ... №23, №25 და №27 აღრიცხულია სხვა ფიზიკური პირების სახელზე და არ წარმოადგენდა უფლებრივად თავისუფალ მინის ნაკვეთს. შესაბამისად, სახელზე არ იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, ასევე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ რაიმე ისეთი სახის დარღვევა, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის შესაბამისად, გამოიწვევდა ადმინისტრაციული აქტის ბათილობას.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ც. ს-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 ნოემბრის განჩინებით ც. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 15 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე სამართლებრივი დასკვნები და დამატებით აღნიშნა, საქმის მასალების თანახმად, განმცხადებელი ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარებას მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე მდებარე ქ. თბილისი ... ქუჩა №41-ში (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით მინის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა – 763 კვ.მ-ს.). სააპელაციო პალა-

ტის მოსაზრებით აპელანტის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი 763 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (მდებარე ქ. თბილისი, ... ქუჩა №41) თავისი კონფიგურაციით არ მოიცავს ... ქუჩა №23-25-ში პ. კ-ზე (1957 წლიდან), ა. პ-ზე (1990 წლიდან), ე. ე-აზე (1940 წლიდან) (მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 621კვ.მ.) და ... ქუჩა №27-ში (მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი 410კვ.მ.) ა. ო-აზე (1949 წლიდან) (აღნიშნული გარემოებების დასადასტურებლად პალატამ მიუთითა საქმეში წარმოდგენელ ორთოფოტოზე, სიტუაციურ გეგმაზე, საკადასტრო აზომვით ნახაზზე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ცნობა-დახასიათებებსა და საინვენტარიზაციო გეგმაზე) საკუთრების უფლებით აღრიცხულ შენობა-ნაგებობებს (საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ ფართს). შესაბამისად, პალატამ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზიარა აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითება აღნიშნულზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ც. ს-ემ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 4 მარტის განჩინებით ც. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განხილვა დაიწმინა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ც. ს-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 ნოემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ც. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სასამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 10 ივნისის №207 ოქმი ც. ს-ის ნაწილში და მოპასუხე – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სასამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-

გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს ც. ს-ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 250 ლარის ანაზღაურება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ც. ს-ისათვის მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე – ქ. თბილისი, ... ქუჩა №41-ში (763 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ ტექნიკურში აღრიცხული ... ქ. №23, №25, №27, №41ა და განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი №41-ში არსებული მიწის ნაკვეთები იყო სხვადასხვა. საქმეში წარმოდგენილია ორთოფოტო, რომელზეც ასახულია ც. ს-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობანი. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, კერძოდ ცნობა-დახასიათებების თანახმად ... ქუჩა №23-25-ში მდებარე უძრავი ნივთი 621 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით აღრიცხულია პ. კ-ის, ა. პ-ისა და ე. ე-ის სახელზე. ... ქ. №27-ში მდებარე უძრავი ნივთი 860 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით აღრიცხულია ა. ო-ას სახელზე. ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 1 აპრილს გაცემული №... გადაწყვეტილების თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავი ნივთი მისამართით: ... ქ. №41ა არ არის აღრიცხული. შესაბამისად, ინფორმაციას უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანო ვერ გასცემდა. საქმეში, ასევე, წარმოდგენილია სიტუაციური გეგმა, რომელზეც ასახულია ... ქუჩაზე არსებული უძრავი ქონების განლაგება. აღნიშნული გეგმის მიხედვით, ... ქ. №41-ში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომლის აღიარებასაც ითხოვს მოსარჩელე მხარე, არ მოიცავს ამავე ქუჩის №23, №25, №27 ნომრებში არსე-

ბულ უძრავ ქონებას. ამასთან, მოცემულ სიტუაციურ გეგმაზე ... №41ა აღნიშნული არ არის.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სათანადო შეფასებას საჭიროებს ფაქტი, – ც. ს-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკაზე ასახული ნუმერაცია ... ქუჩის ნუმერაციაა თუ აღნიშნული ასახავს მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის ნომერს, ან წარმოადგენს სხვა პირობით აღნიშვნას. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, კომისია თავის ფუნქციას ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით. ამავე კოდექსის 107.2 მუხლის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე 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. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი. საქმეში წარმოდგენილი მასალების ანალიზი ცხადყოფს, რომ დაინტერესებულმა მხარემ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარუდგინა მის ხელთ არსებული დოკუმენტაცია, რომლითაც შეიძლებოდა შეფასებულყოფიყო ფაქტი – ფარავდა თუ არა ... ქ. №41-ში არსებული მიწის ნაკვეთი ამავე ქუჩის №23,25,27, და №41ა-ში არსებული უძრავ ქონებას ან მათ ნაწილს მაინც. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხის გადაწყვეტის მიზნით არათუ მოითხოვოს ესა თუ ის დოკუმენტი, არამედ თავად შეუძლია დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, მოპასუხე ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა აღნიშნული ნორმის გამოყენებით მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით. შესაბამისად, უშუალოდ ადგილზე არსებული სიტუაციის შეფასების შემდეგ „ფიზიკური და კერძო სამარ-

თლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო კანონშესაბამისი გადანაცვტილება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მასალაზე და აღნიშნავს, რომ ც. ს-ეს თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად წარმოდგენილი აქვს შემდეგი დოკუმენტაცია: საკადასტრო რუკა, სიტუაციური გეგმა, ორთოფოტო, აზომვითი ნახაზი, ასევე კომუნალური გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, სატელეფონო მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2012 წლის 2 ივლისს მომზადებული ინფორმაცია ქ. თბილისში, ... ქ. №41-ში მდებარე უძრავი ქონების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. ასევე ამავე სამსახურის 2010 წლის 10 თებერვლის №... გადანაცვტილება, რომლის თანახმად, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება ქ. თბილისში, ... ქ. №41-ში არ არის აღრიცხული. მოსარჩელეს, ასევე, წარმოდგენილი აქვს სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერი, რომლის თანახმად, ც. ს-ის ოჯახის მუდმივ საცხოვრებელ ადგილად მითითებულია ... ქ. №41. სააპელაციო სასამართლოში მხარემ, ასევე, წარმოადგინა სსგს თბილისის მოქალაქეთა მომსახურების განყოფილების საინფორმაციო ბარათი პირის საცხოვრებელ ადგილზე რეგისტრაციის თაობაზე. საკასაციო პალატა თვლის, რომ აღნიშნული დოკუმენტები საჭიროებს სათანადო შეფასებას ც. ს-ის მოთხოვნის, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარების საკითხის გადასანაცვტად, ვინაიდან მხარეს გააჩნია კანონიერი ინტერესი, ისარგებლოს კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებით და წლების განმავლობაში სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონება მოაქციოს სამართლებრივ ჩარჩოში.

საკასაციო პალატა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებე-

ბის გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1. მუხლზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აგრეთვე, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კონკრეტულ შემთხვევაში, მითითებული ნორმის მოთხოვნა მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას უგულვებელყოფილი იქნა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-

გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია განიხილოს განცხადება, საკითხის ხელახლა განხილვისას გამოიკვილოს და იმსჯელოს ც. ს-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია იძლევა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარების საფუძველს და ექვემდებარება თუ არა განცხადება, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ... ქ. №41-ზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, დაკმაყოფილებას ან პირიქით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 ნოემბრის განჩინების გაუქმებისა და ც. ს-ის საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1. მუხლის საფუძველზე მოპასუხე – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაეკისროს ც. ს-ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 250 ლარის ანაზღაურება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 411-ე, მუხლებით და

## გ ა ლ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ც. ს-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 1 ნოემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ც. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 10 ივნისის №207 ოქმი ც. ს-ის ნაწილში და მოპასუხეს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს ც. ს-ის სასარგებლოდ მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი – 250 ლარის ანაზღაურება;
6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.



# მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

## ბანრინება

№ბს-1720-1676(კ-10)

19 სექტემბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. მურუსიძე,  
ნ. სხირტლაძე

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

### აღწერილობითი ნაწილი:

2008 წლის 24 აპრილს ბ. მ-ემ სასარჩელო განცხადებით მი-  
მართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხე ხელ-  
ვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლე-  
ბის აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ იგი ცხოვრობს ხელვაჩაურის რა-  
იონის სოფელ .... 1990 წლიდან საკუთრებაში გააჩნდა 0,0685 ჰა  
საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. გონიოს თემის საკრებულოს გამ-  
გეობის 2003 წლის 28 იანვრის №2 გადაწყვეტილებით მას დამა-  
ტებით გამოეყო 0,08 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, რის შე-  
დეგადაც მას ერიცხება 0,1485 ჰა მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახუ-  
რის 2008 წლის 15 თებერვლის ამონაწერით მოსარჩელისათვის  
ცნობილი გახდა, რომ მის საკუთრებაში რიცხული 0,08 ჰა სა-  
კარმიდამო მიწის ნაკვეთი ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სა-  
კუთრებაში გადასცა ო. გ-ეს და 2007 წლის 28 დეკემბერს გასცა  
№... საკუთრების უფლების მონმობა, რის შედეგადაც სადავო  
მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში აღირიცხა ო. გ-ის საკუთრე-  
ბად.

2008 წლის 23 აპრილს ბ. მ-ემ განცხადებით მიმართა ხელვა-  
ჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლე-  
ბის აღიარების კომისიას ო. გ-ის სახელზე გაცემული საკუთრე-  
ბის უფლების მონმობის გაუქმების მოთხოვნით, რაზეც პასუხი  
არ მიუღია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერს გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობისა და ო. გ-ის საკუთრებად 854 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერის ბათილად ცნობა.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 16 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ო. გ-ე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ხელვაჩაურის რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2007 წლის 28 დეკემბერს ო. გ-ეზე გაიცა №... საკუთრების უფლების მონმობა, რომლის თანახმად, ო. გ-ეს, როგორც მიწის თვითნებურად დამკავებელ პირს, საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე, 854 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

რაიონულმა სასამართლომ საკომლო წიგნის ჩანაწერის, სარქივო ცნობის განმარტებითი ბარათისა და დათვალიერება-შერჩევის აქტის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ. მ-ეს ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... გამოეყო 800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუმცა სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია ბ. მ-ისათვის გამოყოფილი და ო. გ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთების იდენტურობა.

რაიონული სასამართლოს მოსაზრებით, ო. გ-ისათვის მიწის გადაცემის შესახებ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ ეწინააღმდეგებოდა კანონს და სადავო აქტის გამოცემისას არ დარღვეულა მისი მომზადების ან გამოცემის მოთხოვნები, რის გამოც არ არსებობდა სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ. მ-ემ, რომელმაც ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... (განთიადი) მდებარე, 854 კვ.მ. მიწის ფართზე ო. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №15 საოქმო გადაწყვეტილება, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 28 დეკემბრის საკუთრების უფლების №... მოწმობა და საკადასტრო აზომებით ნახაზი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალების თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №173/4-ში მცხოვრებმა ო. გ-ემ 2007 წლის 23 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის სარგებლობაში არსებულ 845 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

2007 წლის 28 დეკემბერს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ განიხილა ო. გ-ის განცხადება და საოქმო გადაწყვეტილებით მისი მოთხოვნა დააკმაყოფილა, რის საფუძველზეც გაიცა №3917 საკუთრების უფლების მოწმობა, ხოლო 2008 წლის 15 თებერვალს საჯარო რეესტრში მიწა აღირიცხა ო. გ-ის საკუთრებად.

2001 წლის 18 აპრილის მიწის შერჩევის აქტის თანახმად, გონიოს თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ ბ. მ-ის მრავალშვილიან ოჯახს, საკარმიდამო ნაკვეთის შევსების მიზნით, სარეფორმო ფონდში შესული №... ბრიგადის ციტრუსების ნაკვეთიდან გამოეყო 800 კვ.მ. მიწა, რომელსაც წლების მანძილზე ამუშავებდა მისი ოჯახი. აღნიშნული აქტი დამტკიცდა გონიოს თემის საკრებულოს გამგეობის 2003 წლის 28 იანვრის №2 გადაწყვეტილებით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებ-

ლობაში, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით დაინტერესებულ პირს კომისიისათვის სხვა დოკუმენტებთან ერთად უნდა წარედგინა ინფორმაცია საკუთრების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად. ამასთან, აღნიშნული კანონი (განცხადების წარდგენის დროისათვის მოქმედი რედაქცია) არ ითვალისწინებდა რაიმე გამონაკლისს ამ თანხის გადახდისაგან გათავისუფლების შესახებ. ამავე კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლებამოსილი იყო სარგებლობაში ან თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილება მიეღო და მოწმობა გაეცა მხოლოდ შესაბამისი ოდენობის საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში კომისიამ ო. გ-ის განცხადება მიიღო და დააკმაყოფილა საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესახებ ინფორმაციის წარდგენისა და საფასურის გადახდის გარეშე, რაც პირდაპირ ეწინააღმდეგებოდა ზემოაღნიშნულ კანონს და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, წარმოადგენდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. გ-ემ, რომელმაც მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 22 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 24 მარტის განჩინებით ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2008 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი ხელვაჩა-

ურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 28 დეკემბრის №15 საოქმო გადაწყვეტილება ო. გ-ის ნაწილში; ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 28 დეკემბრის საკუთრების უფლების №3917 მოწმობა, საკადასტრო აზომებითი ნახაზი და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურში განხორციელებული რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქმის ხელახლა განხილვისას მოწმის სახით დაკითხულმა მიწის რეფორმის კომისიის წევრებმა დაადასტურეს, რომ კომისიას განსახილველად გადაეგზავნა ბ. მ-ის განცხადება მიწის გამოყოფის თაობაზე. კომისიამ ბ. მ-ეს, როგორც პირველი კატეგორიის კომლს №.. ბრიგადის ციტრუსების ბალის ტერიტორიიდან გამოუყო 800 კვ.მ. მიწა. ამავე ფართზე პრეტენზიას აცხადებდა ასევე ქ. ბათუმში მცხოვრები ო. გ-ე, თუმცა კომისიამ უპირატესობა ბ. მ-ეს მიანიჭა, როგორც პირველი კატეგორიის კომლს. ადგილზე გასვლისას შედგა ტერიტორიის დათვალიერება-შერჩევის აქტი და სიტუაციური გეგმა-ნახაზი. კომისიის გადაწყვეტილება დამტკიცდა თემის საკრებულოს სხდომაზე და გადაიგზავნა რაიონის მიწის მართვის სამმართველოში. ამასთანავე, მოწმეთა მიერ დადასტურდა, ბ. მ-ისათვის გამოყოფილი და ო. გ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწების იდენტიურობა. აღნიშნული ფაქტი ასევე დადასტურდა ხელვაჩაურის მიწის მართვის სამმართველოს უფროსის 2001 წლის 28 მარტის წერილით.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის მიხედვით თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ო. გ-ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ფართი არ წარმოადგენდა სა-

ხელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთს, იგი განკარგული იყო 2001 წელს გონიოს თემის საკრებულოს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ და შეესაბამება სახით მიეზომა ბ. მ-ეს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. მიუხედავად იმისა, რომ ო. გ-ე ფაქტობრივად ფლობდა სადავო მიწის ფართს, მისი მოთხოვნა არ აკმაყოფილებდა ხსენებული კანონით განსაზღვრულ პირობებს. აღნიშნული საკითხი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ იქნა სათანადოდ გამოკვლეული და მხოლოდ იმ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომ ო. გ-ე ფაქტობრივად ფლობდა სადავო მიწის ნაკვეთს, უღიარა საკუთრების უფლება, მაშინ როდესაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა დაცული კანონის მითითებული მოთხოვნა და ო. გ-ეს საკუთრების უფლება უღიარა იმ მიწის ფართზე, რაც განკარგული იყო მიწის რეფორმის კომისიის მიერ და არ წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, ანუ კომისიის გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის თანახმად, მისი ბათილად ცნობის უპირობო საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. გ-ემ, რომელმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა მონმეთა ჩვენებები, რამდენადაც შერჩევა-

დათვალიერების აქტს არ ახლდა სიტუაციური გეგმა-ნახაზი. შესაბამისად, შეუძლებელი იყო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციის დადგენა. მოწმეთა ჩვენებებით, მიწის სიტუაციური გეგმა და მიღება-ჩაბარების აქტი შესაძლოა გაიზნა, რაც სასამართლოს უნდა შეეფასებინა, როგორც დოკუმენტების არარსებობა.

კასატორის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა-ნახაზი, მიღება-ჩაბარების აქტი, ასევე ბ. მ-ისათვის მიწის გამოყოფის დოკუმენტი. საქმეში არსებული შერჩევა-დათვალიერების აქტით მოხდა არა ბ. მ-ისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა, არამედ მიწის ნაკვეთის შერჩევა და დათვალიერება შემდგომი გამოყოფის მიზნით. შესაბამისად, შერჩევის აქტში მითითებული იყო, რომ წინამდებარე აქტი უნდა განხილულიყო გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო მიწების კომისიის სხდომაზე შემდგომ სოფლის კომლტა კრებაზე დამტკიცების მიზნით წარსადგენად და ძალაში შევიდოდა საერთო კრების მიერ დამტკიცების შემდეგ სათანადოდ შედგენილი მიზომების აქტისა და სიტუაციური გეგმის წარდგენით. ამდენად, აღნიშნული პირობების დაუცველობის გამო, საკითხის ბ. მ-ის სასარგებლოდ გადაწყვეტის მიუხედავად, მიწის რეალურად გამოყოფა და ბ. მ-ისათვის გადაცემა არ მომხდარა. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით, სადავო მიწის განკარგვა არ მომხდარა დადგენილი წესით და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ო. გ-ისათვის გადაცემის დროს მიწა სახელმწიფოს საკუთრებას წარმოადგენდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინებით ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 აპრილის განჩინებით ო. გ-ის საკასაციო საჩივარზე საქმის წარმოება შეჩერდა ო. გ-ის სარჩელზე (მოპასუხეების – ბ. მ-ისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართ, გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მიწების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება-შერჩევის აქტის სიყალბის აღიარების, მისი ბათილად ცნობის, გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის №2 გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, ბ. მ-ისათვის 0,08 ჰა მიწის გამოყოფის ნაწილში, ასევე საკომლო ჩანაწერების ბათილად ცნობის თაობაზე მიმდინარე დავაზე) სასამართლოს მი-

ერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 27 მაისის განჩინებით ო. გ-ის საკასაციო საჩივარზე განახლდა საქმის წარმოება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 27 ივნისის განჩინებით ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაშვებულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ აღიარებულ იქნა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე, 0,0854 კვ.მ. თვითნებურად დაკავებულ, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ო. გ-ის საკუთრების უფლება. 2007 წლის 28 დეკემბერს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასცა №... საკუთრების უფლების მონაბა, რის საფუძველზეც 2008 წლის 15 თებერვალს მითითებული მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა ო. გ-ის სახელზე.

ბ. მ-ე წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვდა მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას იმ საფუძველით, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ო. გ-ისათვის საკუთრებაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის №2 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი ჰქონდა მას, როგორ პირველი კატეგორიის კომლს.

საქმეში წარმოდგენილი, ბ. მ-ისათვის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შევსების შესახებ დათვალაიერება-შერჩევის 2001 წლის 18 აპრილის აქტის თანახმად, ბ. მ-ე 5-სულიან ოჯახთან ერთად 1987 წლიდან ცხოვრობდა სოფელ .... მიწების ზონარ-გაყრილი წიგნის მიხედვით, ბ. მ-ეს ერიცხებოდა 0,06 ჰა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი და იგი დამატებით ითხოვდა საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის შევსებას სოფელ ..., №... ბრიგადაში არსებუ-



ლი, სარეფორმო მიწების ფონდში რიცხული ციტრუსების ფართობის ხარჯზე. ამავე აქტის თანახმად, კომისიამ გაითვალისწინა ბ. მ-ის ოჯახური პირობები და როგორც პირველი კატეგორიის კომლისათვის, მიზანშეწონილად ჩათვალა 0,08 ჰა საკარმიდამო მიწის გამოყოფა. ამასთან, კომისიამ საჭიროდ მიიჩნია მითითებული აქტის გონიოს თემის საკრებულოს სარეფორმო მიწების კომისიის სხდომაზე განხილვა, შემდგომ სოფელ ... კომლთა კრებაზე დასამტკიცებლად წარდგენის მიზნით, რის შედეგადაც აქტი შევიდოდა ძალაში.

გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის №2 გადაწყვეტილების თანახმად, 2003 წლის 25 იანვარს სარეფორმო კომისიის სხდომაზე განხილულ და დამტკიცებულ იქნა უმიწო და მცირემიწიან კომლებზე საკარმიდამოდ გამოყოფილი მიწების შერჩევა-დათვალერების აქტები, რის შედეგადაც გონიოს თემის საკრებულოს გამგეობამ მიიღო გადაწყვეტილება ბ. მ-ისათვის, როგორც პირველი კატეგორიის მცირემიწიანი კომლისათვის 0,08 ჰა მიწის გამოყოფის თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 14 აპრილის საარქივო ცნობის თანახმად, ბ. მ-ეს საკომლო ჩანაწერებით 1990 წლიდან პირად სარგებლობაში ერიცხებოდა 0,0685 ჰა, ხოლო 2003 წლის 28 იანვრის გონიოს თემის საკრებულოს №2 გადაწყვეტილებით მას დამატებით გადაეცა 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ო. გ-ისათვის გადაცემული სადავო მიწის ნაკვეთი, ჯერ კიდევ 2001 წელს გამოყოფილი ჰქონდა ბ. მ-ეს, რის გამოც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას მიწა სახელმწიფო საკუთრებას არ წარმოადგენდა და კომისია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არ იყო უფლებამოსილი განეკარგა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

საკასაციო სასამართლოში მოცემული საქმის წარმოება შეჩერებული იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით მიმდინარე სხვა დავის გადაწყვეტამდე, კერძოდ, ბ. მ-ისათვის სადავო მიწის გამოყოფის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერე-

ბის თაობაზე მიმდინარე დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე.

საქმის წარმოების განახლების მიზნით, კასატორმა – ო. გ-ემ წარმოადგინა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება, რომლითაც აღიარებულ იქნა გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მინების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება-შერჩევის აქტის სიყალბე, შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი მითითებული აქტი ბ. მ-ისათვის სოფელ ..., ... ბრიგადაში მდებარე ციტრუსების ხარჯზე 0,08 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოყოფის თაობაზე, ასევე ბათილად იქნა ცნობილი გონიოს თემის საკრებულოს 2003 წლის 28 იანვრის №2 გადაწყვეტილება ნაწილობრივ, ბ. მ-ისათვის მიწის გამოყოფის ნაწილში. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 11 თებერვლის განჩინებით ბ. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 სექტემბრის განჩინება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 106-ე მუხლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ, კერძოდ, ამავე მუხლის „ბ“ პუნქტის მიხედვით, პრეიუდიციული ძალა გააჩნია ფაქტებს, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

მოცემულ შემთხვევაში, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 21 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით აღიარებულ იქნა გონიოს თემის საკრებულოს ყოფილი სარეფორმო მინების კომისიის 2001 წლის 18 აპრილის მიწის დათვალიერება-შერჩევის აქტის სიყალბის ფაქტი, რის შესაბამისადაც სასამართლომ ბათილად ცნო ბ. მ-ისათვის მიწის გამოყოფის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები. ო. გ-ის მიერ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ძირითად არგუმენტს სწორედ მითითებული აქტებისა და ბ. მ-ისათვის მიწის გამოყოფის უკანონობა წარმოადგენს,

თუმცა იმ ვითარებაში, როდესაც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით ბათილადაა ცნობილი აღნიშნული აქტები, საკასაციო სასამართლოს კომპეტენციას სცილდება მათი კანონიერების შეფასება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემული საქმე ექვემდებარება სააპელაციო სასამართლოს მიერ ხელახლა განხილვას და სასამართლომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად უნდა იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე, რამდენადაც სასამართლოს დასკვნა ემყარებოდა და მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ სადავო მინის ნაკვეთი ბ. მ-ეს ეკუთვნოდა და იგი სახელმწიფო საკუთრებას არ წარმოადგენდა. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით კი ბათილადაა ცნობილი ბ. მ-ისათვის მინის გამოყოფის შესახებ აქტები, რომლებსაც ემყარებოდა სასამართლოს დასკვნები და სამართლებრივი შეფასებები.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე მონშეთა სახით დაკითხული მინის რეფორმის კომისიის წევრების – ზ. კ-ისა და ვ. ზ-ის ახსნა-განმარტებებზე დაყრდნობით დადასტურებულად მიიჩნია მინის ნაკვეთების იდენტიურობა, ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო მინის ნაკვეთი ო. გ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფებოდა. ამასთან, მონშეთებმა დადასტურეს, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებდა ორივე მხარე, თუმცა უპირატესობა მიენიჭა ბ. მ-ეს, როგორც პირველი კატეგორიის კომლს. გარდა ამისა, მოსარჩელე ბ. მ-ის მითითებით, მან მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ო. გ-ეზე გაცემული საკუთრების უფლების მონშობის გაუქმების მოთხოვნით, თუმცა პასუხი არ მიუღია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების დასადგენად საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

მართალია, დღეისათვის ბ. მ-ისათვის მინის გამოყოფის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილადაა ცნობილი, რის გამოც სახეზე არ არის „ფიზიკური და კერძო სასამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვე-

პუნქტით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი, ანუ მინის კერძო საკუთრებაში არსებობის ფაქტი უარყოფილია, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო მინის ნაკვეთზე წლების განმავლობაში პრეტენზიას ორივე მხარე აცხადებდა, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს და დაადგინოს ვინ მფლობელობაში და სარგებლობაში იყო სადავო მინის ნაკვეთი. სააპელაციო სასამართლომ მხოლოდ ზოგადად მიუთითა, რომ მინა ო. გ-ის ფაქტობრივ მფლობელობაში იმყოფებოდა, თუმცა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, არ მიუთითებია რომელ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მივიდა იგი ამგვარ დასკვნამდე. აღნიშნული ფაქტის დასადაგენად რაიონულ სასამართლოში დაკითხულ იქნენ ორივე მხარის მიერ დასახელებული მოწმეები, რომლებმაც ურთიერთგამომრიცხავ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითეს.

სადავო მინაზე ო. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა როგორც თვითნებურად დაკავებულ მინაზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მინა განმარტებულია, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მინის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის

განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამდენად, მითითებული ნორმის თანახმად, განმსაზღვრელია ფლობის ფაქტი, რაც სადავოა მხარეთა შორის და სასამართლომ რაიმე მტკიცებულებაზე მითითების გარეშე მიიჩნია დადასტურებულად.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე, ხოლო მათი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად უნდა იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობასა თუ მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო დააბრუნებს საქმეს ხელახლა განსახილველად, მთელი სასამართლო ხარჯები, რაც განეუღია ამ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით, სარჩელის აღძვრიდან დაწყებული, უნდა შეჯამდეს და შემდეგ განაწილდეს მხარეთა შორის ამ მუხლის მიხედვით. ო. გ-ის მიერ საკასაციო საჩივარზე გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟის ნახევარი – 150 ლარი და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 თებერვლის განჩინებით მას გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის დარჩენი ოდენობის – 150 ლარის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, რაც გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სასამართლო ხარჯების განაწილებისას.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ო. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-

ტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

### **განჩინება**

№ბს-57-52(კ-13)

3 ოქტომბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე**

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

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 15 ივნისს სს „...“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 1990-იანი წლებიდან დღემდე სს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაშია მცხეთის რაიონის სოფელ ... არსებული 3910 კვ.მ. და 6740 კვ.მ. მინის ნაკვეთები მათზე განთავსებული ინფრასტრუქტურით. 2011 წლის 11 მარტს აღნიშნული ნაკვეთების რეგისტრაციის მოთხოვნით მოსარჩელემ მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელმაც ყოველგვარი პროცედურული და კანონით გათვალისწინებული ვადების დარღვევით მიიღო გადაწყვეტილებები, რომლითაც

ჯერ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, შემდეგ კი შეწყვიტა იმ საფუძვლით, რომ წარმოსადგენი იყო უფლების დამდგენი დოკუმენტები.

ამდენად, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლი 14 მაისის №..., მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 16 იანვრის №... და №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება მოითხოვა, რომელიც სს „...“ მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კოლეგიის 1994 წლის 29 დეკემბრის დადგენილებით დეპარტამენტ „ს...“ საწარმოო გაერთიანება „სა...“ სარემონტო-სამონტაჟო სამმართველოს ბაზაზე ჩამოყალიბდა სააქციო საზოგადოება „...“. მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 29 დეკემბრის №298 დადგენილებაში აღნიშნულია, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1970 წლის 4 ივნისის №319 დადგენილებით ამიერკავკასიის მაგისტრალური გაზსადენის სამმართველოს მატერიალურ-ტექნიკური მომარაგების ბაზის მოსაწყობად გამოეყო 0.4 ჰა მიწის ფართობი, მაგრამ მას წლების მანძილზე ფაქტიურად დაკავებული ჰქონდა 1.1 ჰა მიწის ფართობი, აღნიშნულიდან გამომდინარე გამგეობამ სს „...“ 0.7 ჰა მიწის ფართობი გამოუყო.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 11 მარტს ორი განცხადებით მიმართა სს „...“ მცხეთის რაიონის სოფელ ... არსებული 3910 კვ.მ. და 6740 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივნისის №... და №... გადაწყვეტილებებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...“ განცხადებებთან დაკავშირებით. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით დამატებით მოთხოვნილ იქნა მიწის ნაკვეთზე მართლობიერ მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტები. ამასთან, განმცხადებელს განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის და-

მადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოსადგენად განმცხადებელს ვადა – 30 კალენდარული დღე განესაზღვრა. განმცხადებელს ასევე განემარტა, რომ აღნიშნულ ვადაში დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდებოდა და გადახდილი მომსახურების საფასური უკან დაბრუნებას არ დაექვემდებარებოდა. 2011 წლის 30 ივნისს სს „...“ დამატებით წარადგინა ქონების და მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2012 წლის 16 იანვარს მიიღო №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. სს „...“ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებები საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა, რომლის 2012 წლის 14 მაისის №... გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა სს „...“ ადმინისტრაციული საჩივარი.

სასამართლოს განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან გამომდინარე საკუთრების უფლების აღიარებას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-



სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლობიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

„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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ წარმოსადგენი იყო მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი, შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 29 დეკემბრის №298 დადგენილება არ მიიჩნია შესაბამის უფლების დამდგენ დოკუმენტად და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის საფუძველზე 2011 წლის 28 ივნისს მიიღო №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...“ განცხადებებთან დაკავშირებით.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup>-ე მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლების შესაბამისად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გაცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო არ არის უფლებამოსილი იმსჯელოს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივნისის №... და №... გადაწყვეტილებების კანონიერებაზე, ვინაიდან, მოსარჩელე არ მოითხოვს მათ ბათილად ცნობას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე

მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლოს განმარტებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

ზემოთ დასახელებულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო 2012 წლის 16 იანვრის №... და №... გადაწყვეტილებებით შეენწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება სს „...“ განცხადებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამასთან, საკითხის განხილვის დროისთვის (2012 წლის 16 იანვარი) საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი ელიარებინა საკუთრების უფლება განმცხადებლისთვის, ვინაიდან, სს „...“ დაკარული ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება 2012 წლის 1 იანვრიდან. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 მაისის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი, სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია და აღნიშნა, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა სს „...“ სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 11 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3.„გ“ მუხლის შესაბამისად დაეთანხმა და გაიზიარა რაიონული სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 16 იანვრის №... და №... გადაწყვეტილებები და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 14 მაისის №... გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული აქტების მიღებისას არ არსებობდა სამართლებრივი საფუძველი მოსარჩელის განცხადების დაკმაყოფილებისათვის, ვინაიდან, მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის რედაქცია არ უშვებს კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას; კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის შესაბამისად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია აპელანტის პოზიცია იმის შესახებ, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებული აქტები არ უნდა გამოეცათ მათი გამოცემის დროს მოქმედი კანონის რედაქციის საფუძველზე

და უნდა ეხელმძღვანელა კანონის იმ რედაქციით, რომელიც მოქმედებდა სარეგისტრაციო სამსახურში განცხადების წარდგენის დროს და რომელიც უშვებდა კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. სასამართლომ აპელანტის აღნიშნულ პოზიციასთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის იმპერატიული დანაწესის მიხედვით ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება; შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი არ გაეთვალისწინებინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილებები და გასაჩივრებული აქტები დაეფუძნებინა გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სს „...“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს მხედველობაში არ მიუღია საქმის გარემოებები და გასაჩივრებული განჩინება მხოლოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებულ ცვლილებებს დააფუძნა, რომლის მიხედვითაც, 2012 წლის 1 იანვრიდან იურიდიულ პირებს ჩამოერთვათ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესაძლებლობა. კასატორის განმარტებით, იურიდიული პირებისათვის 2011 წლის 1 იანვრიდან განისაზღვრა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვადა, რომელიც მათ 2012 წლის 1 იანვრამდე უნდა განეხორციელებინათ. მათ კი ნორმის მოქმედების დროს მოახდინეს საკუთარი უფლების რეალიზაცია და მიმართეს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც უკანონოდ გააჭიანურა სარეგისტრაციო პროცედურა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 4 მარტის განჩინებით, საქართვე-

ლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სს „...“ საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 18 აპრილის განჩინებით სს „...“ საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 13 ივნისს, 13:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სს „...“ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2011 წლის 11 მარტს სს „...“ განცხადებებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მცხეთის რაიონის სოფელ ... მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 3910 კვ.მ. და 6740 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ივნისის №... და №... გადაწყვეტილებებით სს „...“ განცხადებებთან დაკავშირებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება. აღნიშნული გადაწყვეტილებებით დამატებით მოთხოვნილ იქნა მიწის ნაკვეთზე მარ-

თღზომიერ მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტები. 2011 წლის 30 ივნისს სს „...“ დამატებით წარადგინა ქონების და მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, იმ მოტივით, რომ რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი არ იყო აღმოფხვრილი, 2012 წლის 16 იანვარს მიიღო №... და №... გადაწყვეტილებები, რომლითაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 16 იანვრის №... და №... გადაწყვეტილებები სს „...“ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა, რომლის 2012 წლის 14 მაისის №73046 გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა სს „...“ ადმინისტრაციული საჩივარი.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელე განსახილველი დავის ფარგლებში სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 16 იანვრის №... და №... გადაწყვეტილებების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლი 14 მაისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულებას მოითხოვს, რომელიც სს „...“ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნას შეეხება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე და განმარტავს, რომ 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. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა ეს არის სახელმწიფო სა-

კუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1. მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით. საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ პირველი მუხლის თანახმად, ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე 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.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემ-

თხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგენ სადავო საკითხს და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს განსახილველ სამართალურთიერთობას. სასამართლომ სრულად გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს არგუმენტაცია სადავო აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო სს „...“ განცხადებებთან დაკავშირებით შეეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუმცა, არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელია და სათანადოდ არ შეუფასებია ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე. საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს სს „...“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში 2011 წლის 11 მარტს წარდგენილ განცხადებებზე თანდართულ დოკუმენტებზე და მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს მცხეთის რაიონის გამგეობის 1998 წლის 29 დეკემბრის №298 დადგენილებასთან ერთად არ გამოუკვლევიან და არ შეუფასებია სს „...“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტები. სასამართლოს სს „...“ მოთხოვნა არსებითად არ განუხილავს და არ უმსჯელია მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა სს „...“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტების გათვალისწინებით სს „...“ მოთხოვნის საფუძვლიანობასა და გასაჩივრებული აქტების კანონიერებაზე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „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. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს მიწიჭებული აქვს უფლებამოსილება საჭიროების შემთხვევაში მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია, აღნიშნული არ უნდა იქ-



ნეს გამოყენებული, როგორც დამატებითი ბარიერი და მისი გამოყენება არ უნდა მოხდეს ბოროტად, დაინტერესებული მხარის საზიანოდ. განსახილველ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგნად უნდა იქცეს სს „...“ მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მცხეთის რაიონის სოფელ ... მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 3910 კვ.მ. და 6740 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

ამასთან, როგორც საქმის მასალებიდან ირკვევა, მოცემულ შემთხვევაში, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 28 ივნისს მიღებული გადაწყვეტილებებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება და სს „...“ დაავალა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტების (მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამდგენი დოკუმენტების) წარდგენა, ხოლო სს „...“, იმ საფუძველით, რომ მას მიწის მფლობელობასთან დაკავშირებული ყველა დოკუმენტი უკვე წარდგენილი ჰქონდა, ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურს დამატებით ქონების და მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები (ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისთვის წარმოების შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრისათვის დადგენილ 30 კალენდარული დღის ვადაში) წარუდგინა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია მხარეს უშუალოდ შეჩერების აქტების ბათილობაზე არ მიუთითებია, მაგრამ მას დოკუმენტები განცხადებასთან ერთად უკვე წარდგენილი ჰქონდა და დამატებით მხოლოდ ქონების და მიწის გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები წარადგინა.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლთან დაკავშირებით (2010 წლის 7 ოქტომბრის კანონი), რომელიც ამოქმედდა 2011 წლის 1 იანვრიდან. აღნიშნული მუხლი განსაზღვრავს კერძო სამართლის იურიდიული პირის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ვადას, კერძოდ, დასახელებული მუხლით, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიული პირი კარგავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარე-

ბის უფლებას. აღნიშნული თარიღის შემდეგ საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელია სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში სს „...“ მიმართ არ შეიძლება გავრცელდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლი, ვინაიდან, საქართველოს კონსტიტუციის 42.5 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არა აქვთ უკუქცევითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული, კანონს არ შეიძლება მიეცეს უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია, ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო წესის თანახმად, კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი არ გამოიყენება: 1) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც განხორციელდა მის გამოცემამდე და 2) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ; ორივე შემთხვევა წარმოადგენს უმაღლესი იურიდიული პრინციპის ორ მხარეს: განსახილველ ფაქტებთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიყენებს იმ კანონს, რომლის მოქმედების პირობებში ფაქტებს ჰქონდა ადგილი.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სს „...“ 2011 წლის 11 მარტს, კანონით დადგენილ ვადაში, განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მცხეთის რაიონის სოფელ ... მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ 3910 კვ.მ. და 6740 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. შესაბამისად, მოსარჩელემ უფლების რეალიზაცია კანონით განსაზღვრულ ვადაში მოახდინა, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, მისი ბრალის გარეშე გაჭიანურდა. აღნიშნულის მოსარჩელის საწინააღმდეგოდ გამოყენება კი საკასაციო სასამართლოს დაუშვებლად მიაჩნია. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სა-

რეგისტრაციო სამსახურს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძვლად მითითებული აქვს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმომფხვრელი დოკუმენტების წარუდგენლობა და არა კანონის გაუქმება. არც ერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარი არ უთქვამს კანონით დადგენილი ვადის გასვლის მოტივით. აღნიშნულზე მხოლოდ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები აპელირებენ, რაც მოსარჩელის მდგომარეობას უდავოდ აუარესებს. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს არაერთხელ განუმარტავს, რომ თუ პირმა უფლების რეალიზაცია კანონის მოქმედების პირობებში მოახდინა, მას ამ უფლების განხორციელება იმ დროს მოქმედი კანონით შეუძლია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე1“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ამასთან, საკასაციო სასამართლო თვითონ ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, რადგან არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სააპელაციო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. სს „...“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-

ტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

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

### **განჩინება**

№ბს-635-623(კ-12)

25 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
პ. სილაგაძე,  
ნ. სხირტლაძე**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 30 აპრილს მ. გ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 27 თებერვალს ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. განმცხადებელმა კომისიას წარუდგინა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 6 აპრილის №... დასკვნა, რომელიც

კომისიისადმი პირველად მიმართვის დროს არ ყოფილა წარდგენილი და რომლითაც დასტურდებოდა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო კაპიტალური ნაგებობა. აღნიშნული, განმცხადებლის მოსაზრებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, წარმოადგენდა ახლად აღმოჩენილ გარემოებას, რამდენადაც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საკითხის წინა განხილვისას მ. გ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ ვერ დასტურდებოდა მფლობელობაში არსებულ მინის ნაკვეთზე კაპიტალური შენობის არსებობა კანონის ამოქმედებამდე.

მოსარჩელის მითითებით, აღნიშნულის მიუხედავად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საერთოდ არ იმსჯელა მის მიერ წარდგენილ ექსპერტიზის დასკვნაზე, არ მიიჩნია იგი ახლად აღმოჩენილ გარემოებად და უარი უთხრა განცხადების განხილვაზე.

ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 1 მარტის (ოქმი №292) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც მ. გ-ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, მეტრო ... მიმდებარედ 27,4 კვ.მ. მინის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების განხილვაზე. მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა მ. გ-ის 2012 წლის 27 თებერვლის განცხადების განხილვის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილებით მ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 4 მარტს მ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ..., №27 კორპუსის მიმდებარედ 160 კვ.მ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღი-

არების მოთხოვნით. კომისიის 2010 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №188) მ. გ-ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რამდენადაც არ დასტურდებოდა თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, მინის ნაკვეთზე არ იყო განთვასებული კაპიტალური შენობა. კომისიის გადაწყვეტილება მ. გ-ეს სადავოდ არ გაუხდია.

2012 წლის 27 თებერვალს მ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად კომისიას წარედგინა მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისში, მეტრო ... მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ნივთი არ იყო აღრიცხული, ასევე კომისიას წარედგინა მინის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო და ექსპერტიზის დასკვნა.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილებით (ოქმი №292) მ. გ-ეს უარი ეთქვა განცხადების ხელახლა განხილვაზე.

საქალაქო საამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის არ წარუდგენია ახალი გარემოების დამდგენი დოკუმენტაცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, კერძოდ, №525 ბრძანებულების 1-ლი, მე-2, მე-18 მუხლებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“

პუნქტით, 51-ე მუხლებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლით და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ განმეორებით იქნა განცხადება წარდგენილი საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში ისე, რომ ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლას ადგილი არ ჰქონია. ექსპერტიზის დასკვნა სასამართლომ არ მიიჩნია ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ გარემოებად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან მ. გ-ის 2012 წლის 27 თებერვლის განცხადებას არ ერთვოდა ახალი გარემოების დამდგენი დოკუმენტაცია, კანონიერად ეთქვა უარი განცხადების განხილვაზე.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად, მოსარჩელე მ. გ-ემ ადმინისტრაციული წარმოებისა და სამართალწარმოების ეტაპზე ვერ უზრუნველყო იმ ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოების დადასტურება, რომელთა არსებობის პირობებში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქალაქო სასამართლომ მოცემულ შემთხვევაში მიიჩნია, რომ არ არსებობდა მ. გ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის, ასევე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. გ-ემ, რომელმაც აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განცხადებით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას მისთვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ჰქონდა. ნაკვეთზე საკუთრების უფლების არ აღიარების გამო იგი ვერ ახერხებდა მასზე განთავსებული, მის მიერ აშენებული ნაგებობის ლეგალიზებას, რაც ქმნიდა შენობის დემონტაჟის საფრთხეს. მოცემულ ნაგებობაში განთავსებული სა-

ვაჭრო დანესებულება აპელანტისა და მისი ოჯახის შემოსავლის ერთადერთ წყაროს წარმოადგენდა, მისი მოსპობით კი, მძიმე ეკონომიკურ მდგომარეობაში მყოფი ოჯახი კიდევ უფრო რთულ ვითარებაში აღმოჩნდებოდა. ამასთანავე, მის კმაყოფაზე იმყოფებოდნენ მცირეწლოვანი შვილი და უსინათლო დედა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივლისის განჩინებით მ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განისაზღვრა როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. ამასთანავე, როგორც კანონით, ისე პრეზიდენტის ბრძანებულებით, დაინტერესებული პირებისათვის დადგენილია განსხვავებული სამართლებრივი რეჟიმი (მფლობელობა, თვითნებურად დაკავება), არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განსხვავებული დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულება.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, კომისიას მინიჭებული ჰქონდა ფართო დისკრეციული უფლებამოსილება, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომისიას ავალდებულებდა ეს უფლებამოსილება განეხორციელებინა კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამასთანავე, მხოლოდ სათანადო დოკუმენტების წარდგენა უპირობოდ არ ავალდებულებს კომისიას, აღიაროს ამა თუ იმ ფიზიკური ან/და იურიდიული პირის საკუთრების უფლება მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო გადაწყვეტილება გამოიცა კომისიისათვის



მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში.

პალატამ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, აპელანტის მიერ სააპელაციო სასამართლოში არ იქნა წარდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ 2012 წლის 1 მარტის სხდომაზე კომისიის მიერ მ. გ-ის განცხადების განხილვის, სადავო გადაწყვეტილების მომზადება-გამოცემისას (ოქმი №292), განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა რაიმე ახალი მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების – ამავე კომისიის 2010 წლის 26 მარტის (ოქმი №188), 21 მაისის (ოქმი №202) და 5 აგვისტოს (ოქმი №215) სხდომების საოქმო გადაწყვეტილებების გამოცემას, შეიცვალა და ინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან/და არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას. პალატამ ასეთ მტკიცებულებად ვერ მიიჩნია აპელანტის მიერ მითითებული ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილი საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის №... დასკვნა, ვინაიდან აღნიშნულით არ დასტურდებოდა, რომ აპელანტმა მის მიერ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე განათავსა კაპიტალური შენობა.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ასევე არ დადასტურდა, რომ სადავო აქტის გამოცემისას ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებულ იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივლისის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა მ. გ-ემ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა.

კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვა წარმართა საქართველოს ადმინისტრაციული და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსებით განსაზღვრული საპროცესო წესებისა და პროცედურების უხეში დარღვევით. აპელანტს არ მიეცა შესაძლებლობა დაესვა მონინალმდევე მხარისათვის შეკითხვები, ესარგებლა პაექრობის, რეპლიკისა და სხვა საპროცესო უფლებებით.

გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად მიუთითა, რომ ექსპერტიზის დასკვნა არ ადასტურებდა კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის არსებობის ფაქტს. საქმეში წარმოდგენილია სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2005 წლის 8 აპრილის აქტი საქსპერტო კვლევის ჩატარების შეუძლებლობის შესახებ (კვლევის საგანს წარმოადგენდა საკითხი იმის თაობაზე, რომ 2004 წელს გაჩენილი ხანძრის შედეგად დამწვარი შენობა რა პერიოდში იყო აშენებული და რა კონსტრუქციის იყო იგი). აქტის თანახმად, ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდში გამოსაკვლევი ობიექტი არ არსებობდა და მის ადგილას აშენებული იყო ახალი შენობა, რის გამოც ექსპერტიზის წინაშე დასმულ კითხვაზე პასუხის გაცემა ტექნიკურად შეუძლებელი იყო. 2011 წლის 6 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც წარედგინა აღიარების კომისიას, ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ 2005 წელს არსებული ახლად აშენებული და იმავე ტერიტორიაზე დღეს არსებული შენობა წარმოადგენდა ერთი და იმავე ნაგებობას. საქმეში წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით კი დასტურდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთზე დღეისათვის არსებული ნაგებობა იყო კაპიტალური. შესაბამისად, მითითებული მტკიცებულებებით დგინდებოდა, რომ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობა არსებობდა 2007 წლამდე, რაც სასამართლომ არ მიიჩნია დადასტურებულად.

კასატორმა ასევე არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მითითება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე და აღნიშნა, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება არ გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად უარის თქმას განცხადების განხილვაზე.

კასატორმა მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე განეხილა მ. გ-ის განცხადება და მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება, რამდენადაც სახეზე იყო მითითებული ნორმით გათვალისწინებული ყველა პირობა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა დასკვნამდე, რომ მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2010 წლის 4 მარტს მ. გ-ემ განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქ. თბილისში, ..., ... №27 კორპუსის მიმდებარედ 160 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 26 მარტის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №188) მ. გ-ეს უარი ეთქვა ნაკვეთის დაკანონებაზე იმ დასაბუთებით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული კაპიტალური შენობა. მ. გ-ეს ასევე უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 21 მაისის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №202). მითითებული გადაწყვეტილებით განიმარტა, რომ მ. გ-ის მიერ კომისიისათვის დამატებით წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე კაპიტალური ნაგებობის განთავსების ფაქტი, ხოლო საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2010 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №215) მ. გ-ეს უარი ეთქვა 160 კვ.მ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების ხელახლა განხილვაზე, იმ მოტივით, რომ განმცხადებელს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, არ წარუდგენია

ახალი გარემოებების დამდგენი დოკუმენტაცია.

მ. გ-ემ 2012 წლის 27 თებერვალს კვლავ განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მხოლოდ 27,4 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად მან კომისიას წარუდგინა მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, ქ. თბილისში, მეტრო ... მიმდებარედ არსებული უძრავი ნივთი არ იყო აღრიცხული. დამატებით წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2011 წლის 6 აპრილის №... ექსპერტის დასკვნა. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილებით (სხდომის ოქმი №292) წარდგენილი განცხადების ხელახლა განხილვაზე მ. გ-ეს ეთქვა უარი ფაქტობრივად იგივე დასაბუთებით, რომ კომისიის მიერ საკითხის წინა განხილვებისას მიღებული იყო გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან კომისიაში წარდგენილი ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის სახანძროს ცნობის მიხედვით, 2004 წელს გაჩენილი ხანძრის შედეგად ჯიხური იყო დამწვარი. შესაბამისად, კომისიამ სადავო მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე კაპიტალური ნაგებობის განთავსების ფაქტი დადასტურებულად არ მიიჩნია. კომისიის 2012 წლის 1 მარტის სადავო გადაწყვეტილებაში ასევე მიეთითა, რომ განმცხადებელს არ წარუდგენია ახალი გარემოებების დამდგენი დოკუმენტაცია, რის გამოც განცხადება არ იქნა განხილული.

მ. გ-ე სარჩელით ითხოვს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მის მიერ 2012 წლის 27 თებერვალს წარდგენილი განცხადების განხილვის კომისიისათვის დავალებას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ემყარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და პირობების მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების

ზოგად შეფასებას და არ შეიცავს მსჯელობას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შესახებ. მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლოს განხილვის საგანს წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო მ. გ-ის განცხადების განხილვაზე უარის კანონიერება და მხოლოდ მისი განხილვის დავალება ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. შესაბამისად, უნდა შეფასდეს მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, არსებობდა თუ არა მ. გ-ის განცხადების განხილვის წინაპირობა და მართებულად ეთქვა თუ არა განმცხადებელს უარი მის განხილვაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-11 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით (მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება) დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს ერთსა და იმავე საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განცხადების ხელახლა წარდგენის წესს. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით,

თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადების განხილვაზე უარის თქმის შესახებ. 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობა უშვებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობას, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, მხოლოდ განსაზღვრულ პირობებში: როდესაც შეიცვალა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო წინამდებარე აქტს, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. იგივე წესია დადგენილი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-18 მუხლით, რომლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მ. გ-ემ არაერთხელ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფ-

ლების აღიარების მოთხოვნით, მაგრამ მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. კომისიის გადაწყვეტილებები ემყარებოდა ერთი და იმავე დასაბუთებას, რომ არ დასტურდებოდა სადავო მინის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე კაპიტალური შენობის განთავსების ფაქტი. მ. გ-ის მიერ კომისიას თავდაპირველად წარედგინა საექსპერტო კვლევის ჩატარების შეუძლებლობის შესახებ 2005 წლის 8 აპრილის აქტი, სადაც აღნიშნული იყო, რომ საექსპერტო კვლევა ვერ ჩატარდებოდა 2004 წელს მომხდარი ხანძრის შედეგად დამწვარ ჯიხურს, რამდენადაც მის ადგილას განთავსებული იყო ახლად აშენებული შენობა. აღნიშნულის მიუხედავად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2010 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით არ მიიჩნია დადასტურებულად კანონის ამოქმედებამდე კაპიტალური შენობის არსებობის ფაქტი. 2012 წლის 27 თებერვალს წარდგენილ განცხადებასთან ერთად მ. გ-ემ კომისიას წარუდგინა 2011 წელს ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნა, რომელშიც აღნიშნული იყო, რომ 2005 წლის 8 აპრილის აქტში მითითებული შენობა და წინამდებარე ექსპერტიზის ჩატარების შედეგად გამოკვლეული შენობა წარმოადგენდა ერთსა და იმავე ნაგებობას. სწორედ აღნიშნული გარემოება მიიჩნია განმცხადებელმა ახლად აღმოჩენილ გარემოებად, რამდენადაც ადასტურებდა 2007 წლამდე სადავო ტერიტორიაზე შენობის განთავსების ფაქტს, თუმცა კომისიის 2012 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილებით განცხადება არ იქნა განხილული. სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივად გაიზიარა კომისიის გადაწყვეტილების დასაბუთება, რომ მ. გ-ის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი რაიმე ახალი მტკიცება, რომელიც განაპირობებდა განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. სასამართლომ ასეთ გარემოებად არ მიიჩნია 2011 წლის ექსპერტიზის დასკვნა და აღნიშნა, რომ აღნიშნული საექსპერტო კვლევა არ ადასტურებდა მ. გ-ის მიერ მოთხოვნილ მინის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე კაპიტალური შენობის განთავსების ფაქტს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არც ადმინისტრაციული ორგანოსა და არც სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს დასაბუთებას, რატომ არ წარმოადგენდა ექსპერტიზის დასკვნა საკმარის მტკიცებულებას იმ ფაქტის დასადასტურებად, რომ შენობა არსებობდა 2007 წლამდე. სააპელაციო სასამართლოს არ დაუსაბუთებია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, რატომ არ დასტურდებოდა მითითებული მტკიცებულებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნე-

ლობის გარემოება და რატომ უარყო სასამართლომ აღნიშნული მტკიცებულება.

გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს სახეზე იყო თუ არა მ. გ-ის განცხადების განხილვაზე უარის თქმის საფუძველი, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არაერთხელ მიმართა მ. გ-ემ, წარადგინა მტკიცებულებები თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად, ხოლო ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე უარყო განცხადება, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად (რომელიც ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს განუმარტოს დაინტერესებულ მხარეს მისი უფლებები და მოვალეობები, გააცნოს განცხადების განხილვის წესი, წარმოების სახე და ვადა, აგრეთვე ის მოთხოვნები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს განცხადება ან საჩივარი, მიუთითოს განცხადებაში დაშვებული შეცდომების შესახებ), არც ერთხელ არ განუმარტავს დაინტერესებული მხარისათვის რა მტკიცებულებით უნდა დაედასტურებინა მას სადავო გარემოება და დამატებით რა დოკუმენტების წარდგენა იყო საჭირო.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას ადმინისტრაციული ორგანოს – საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილების დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემისა და მისი კანონშესაბამისობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ არამართებულია დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე მითითება იმის გათვალისწინებით, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტით ადმინისტრაციულ ორგანოს არსებითად არ გადაუწყვეტია მის კომპეტენციას განკუთვნილი საკითხი, მან მხოლოდ უარი თქვა მის განხილვაზე. გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ პუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მინიჭებული აქვს პროცესუალური კომპეტენცია შეამოწმოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება. სასამართლო კონტროლის განხორციე-



ლებისას მხოლოდ დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე მითითება არ წარმოადგენს აქტის კანონიერების დადასტურების საკმარის საფუძველს, რამდენადაც სასამართლომ უნდა შეაფასოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის კანონიერება და დასაბუთებულობა. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. მითითებული კანონი უფლებამოსილებას ანიჭებს ამავე კანონის ამოქმედებამდე ქონების თვითნებურად დამკავებელ პირს კანონით დადგენილი წესით დაირეგისტრიროს მიწის ნაკვეთი, რაც მართალია არ გულისმობს უპირობოდ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, მაგრამ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაასაბუთოს და მიუთითოს, რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიიღო გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობას. დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას, რასაც შესაძლოა შედეგად მოჰყვეს უფლების ხელყოფა, კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ უნდა გამოიწვიონ პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. დასაბუთების ვალდებულება განპირობებულია ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობაზე კონტროლის განხორციელების მიზნით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე, მოცემული საქმის ხელახლა განხილვისას ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, სრულყოფილად დაადგინოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწო-

რი სამართლებრივი შეფასება.

**სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

**და ა დ გ ი ნ ა:**

1. მ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 ივლისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-82-82(კ-12)

18 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალურ  
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

#### აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 2 თებერვალს ლ. მ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 2010 წლის 4 ნოემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე – ქ. მცხეთა, ... ქ. №20) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. 2010 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა ლ. მ-ს უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ მოტივით, რომ განცხადებაში აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მას უკვე უარი ჰქონდა ნათქვამი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს და 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებებით. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის განმარტებით, არ არსებობდა ახალი გარემოებები, რაც განაპირობებდა მხარისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას. მითითებული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2011 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება კანონს, ასევე, არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების კანონით დადგენილი მოთხოვნები. მხარის განმარტებით, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური, ისევე როგორც, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, გადაწყვეტილების მიღებისას უთითებდა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე, რომელიც ბათილად არის ცნობილი. შესაბამისად, გადაწყვეტილება, რომელსაც საფუძვლად ბათილად ცნობილი აქტი დაედო, უკანონო და ბათილია.

მოსარჩელემ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების დროს წარდგენილ იქნა ყველა დოკუმენტი, რომელიც აუცილებელი იყო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განსახილველად. განცხადებას თან ერთვოდა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი ორი დოკუმენტი: საკუთრების მოწმობა და მიწის დამაგრების თაობაზე მცხეთის გამგეობის №82 დადგენილება. მოსარჩელის მტკიცებით, აღნიშნული დოკუმენტები წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას იმის დასადგენად, რომ იგი ნამდვილად მიწის მართლზომიერი მფლობელია, რაც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

ამდენად, მოსარჩელემ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 იანვრის №436 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ლ. მ-ის მიერ წარდგენილი განცხადების განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღების დავალდებულება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 4 თებერვლის განჩინებით ლ. მ-ის სარჩელი განსჯადობის წესების დაცვით გადაეგზავნა უფლებამოსილ მცხეთის რაიონულ სასამართლოს.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 29 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კო-

დექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მე-სამე პირად ჩაება ი. მ-ი.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 28 ივლისს ლ. მ-მა განცხადებით მიმართა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. მცხეთა, ... ქ. №20. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; სანოტარო წესით დამოწმებული სამკვიდრო მონმოზა; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; ი. მ-ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; გადაწყვეტილება №...; მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება; 2010 წლის 26 ივლისის საარქივო ცნობა სს ...; მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმოზა; საინვენტარიზაციო გეგმა და ელ. ვერსია. მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ლ. მ-ს უარი ეთქვა 2010 წლის 28 ივლისის №... განცხადების დაკმაყოფილებაზე, იმ საფუძველით, რომ 1998 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს კანონის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვის და განკარგვის შესახებ“ მე-4 მუხლის თანახმად, მიწის სარგებლობაში ან საკუთრებაში განკარგვა უნდა მომხდარიყო კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. სარეგისტრაციო განცხადებას თანდართული უფლების დამდგენი დოკუმენტი კი დათარიღებული იყო 2000 წლის 27 ოქტომბრით, რაც წინააღმდეგობაში მოდიოდა ზემოაღნიშნულ კანონთან.

ამასთან, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ლ. მ-ის 2010 წლის 26 აგვისტოს განცხადება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, ვინაიდან, აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მხარეს უარი ეთქვა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილებით.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა

ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მცხეთის სა-  
რეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს №... გადაწ-  
ვეტილება და სარეგისტრაციო სამსახურს „საჯარო რეესტრის  
შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის  
საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ  
გადაწვეტილების მიღება დაევალა.

2010 წლის 4 ნოემბერს ლ. მ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. მცხეთა, ... ქ. №20. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; სანოტარო წესით დამონმებული სამკვიდრო მონმობა; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; ი. მ-ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; გადაწვეტილება №...; მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება; საარქივო ცნობა; მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონმობა; საინვენტარიზაციო გეგმა და ელ. ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის გადაწვეტილებით ლ. მ-ს უარი ეთქვა 2010 წლის 4 ნოემბრის განცხადებით მოთხოვნილი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რადგან წარდგენილ განცხადებასა და თანდართულ დოკუმენტაციაში არ იყო მითითებული იმ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლის თაობაზე, რომელიც საფუძვლად დაედო 2010 წლის 18 აგვისტოს №... გადაწვეტილების მიღებას, ასევე, არ არსებობდა ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებანი), რომლებიც განაპირობებდა ლ. მ-ისათვის ხელსაყრელი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 იანვრის გადაწვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ლ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწვეტილების ბათილად ცნობისა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის განცხადების განხილვისა და გადაწვეტილების მიღების დავალდებულების შესახებ.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მცხე-

თის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის დადგენილების თანახმად, დაკმაყოფილდა მ. მ-ს განცხადება და მას საკუთარი სახლის (მდებარე: ქ. მცხეთა, ... ქ. №20) მიმდებარედ დაუმაგრდა 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამავე დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს ეთხოვა ტექდოკუმენტაციაში ცვლილებების შეტანა. მცხეთის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით, ქ. მცხეთა, ... ქ. №18-ში (№20) მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალებში, ქ. მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება წარმოდგენილი არ ყოფილა, შესაბამისად, არც ცვლილება განხორციელებულა ტექნიკურ დოკუმენტაციაში.

სასამართლოს მითითებით, 2010 წლის 31 მაისის სამკვიდრო მონშობის თანახმად, ლ. მ-ი და ი. მ-ი წარმოადგენენ მ. მ-ის ანდერძისმიერ მემკვიდრეებს, კერძოდ, ი. მ-ი სამკვიდრო ქონების 2/3 ნილზე, ხოლო ლ. მ-ი სამკვიდრო ქონების 1/3 ნილზე.

ამასთან, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით (რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ) ლ. მ-ს უარი ეთქვა 2010 წლის 19 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან 351 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. მცხეთა, ... №20) უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის (ცნობა დახასიათების და საინვენტარიზაციო გეგმის) მომზადებაზე, ვინაიდან, მცხეთის ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივის მონაცემებით უძრავი ნივთის (... ქ. №20) მიმდებარედ მიწის ნაკვეთის 351 კვ.მ. არ ყოფილა აღრიცხული.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. სასამართლომ

აღნიშნა, რომ მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთის მახასიათებელ ძირითად ელემენტს წარმოადგენს მართლზომიერი ფლობის ფაქტი. მფლობელობა კი არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. სავალდებულოა, რომ პირი დაუფლებული იყოს ნივთს და ახორციელებდეს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო ნიგნიდან ამონაწერი, მეზალის ნიგნაკი, „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 მიწის განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაცია-



ციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში, ასევე, აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელია მოთხოვნა ემყარებოდეს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ საფუძვლებს. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის განცხადებებს თანდართული ქ. მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება არ შეიძლება ჩაითვალოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად და მის საფუძველზე არ წარმოიშევა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით გათვალისწინებული საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის უფლება, რადგან დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება დაექვემდებაროს აღიარებას, რომელზედაც არ დასტურდება ბატონობის ფაქტის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობა.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა 2010 წლის 15 იანვრის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის 1-ლ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადანყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ხოლო თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ლ. მ-ის 2010 წლის 28 ივლისის №... სარეგისტრაციო განცხადებას არ ერთვოდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომელიც აუცილებელი იყო განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ 2010 წლის 26 აგვისტოს №... და 4 ნოემბრის №... განცხადებებით მოსარჩელის მიერ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში არ ყოფილა წარდგენილი დამატებითი მტკიცებულებები, რომელიც გამოიწვევდა მისთვის უფრო ხელსაყრელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია რომ, მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული აქტების მიღებისას გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად შეაფასა ისინი და მითითებული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით მიიღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილებები. შესაბამისად, არ არსებობდა გასაჩივრებული ინდი-

ვიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ და უსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ქ. მცხეთაში, ... ქ. №20-ში მდებარე უძრავ ნივთზე ლ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ლ. მ-მა და ი. მ-მა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით ლ. მ-ისა და ი. მ-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 19 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და მიუთითა მათზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ლ. მ-მა და ი. მ-მა, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

კასატორების მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად განმარტა და გამოიყენა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი და უსაფუძვლოდ გაიზიარა მოპასუხეების პოზიცია აღნიშნული ნორმების შესაბამისობასთან დაკავშირებით. კასატორების განმარტებით, ამ ნორმის აზრს წარმოადგენს ის, რომ როდესაც ვითარება უცვლელია, ანუ გარემოებები იდენტურია, განმეორებით იგივე წარმოების წარმართვა აღარ იყოს აუცილებელი. მოცემულ შემთხვევაში კი რეესტრს არსებითი უარი არ უთქვამს საკითხის დაკმაყოფილებაზე, არსებითად საკითხი არც კი განხილულა და არ გადაწყვეტილა.

კასატორების განმარტებით, სასამართლომ არ შეიძლება მსჯელობა დააფუძნოს და მოქმედება გაამართლოს ისეთ ად-

მინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე დაყრდნობით და მის სისწორეზე აპელირებით, რომელიც ემყარება ბათილად ცნობილი აქტის არსებობას, რომელიც ბათილობის გამო სამართლებრივი თვალსაზრისით არც არსებობს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 29 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. და ი. მ-ების საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით ლ. მ-ისა და ი. მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 21 თებერვალს 12:00 საათზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. მ-ისა და ი. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინება არ არის დასაბუთებული არც პროცესუალური და არც მატერიალური თვალსაზრისით. სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ლ. მ-ი სადავოდ ხდის და მოითხოვს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვ-

ნული სააგენტოს 2011 წლის 3 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის მის მიერ წარდგენილი განცხადების განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღების დავალდებულებაზე მიუთითებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ. მ-ს უარი ეთქვა წარდგენილი განცხადების დაკმაყოფილებაზე (რომლითაც იგი ქ. მცხეთაში, ... ქ. №20-ში მდებარე მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა) იმ საფუძველით, რომ წარდგენილ განცხადებასა და თანდართულ დოკუმენტაციაში არ იყო მითითებული იმ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის განმცხადებლის სასარგებლოდ შეცვლის თაობაზე, რომელიც საფუძველად დაედო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილების მიღებას. გადაწყვეტილებაში სარეგისტრაციო სამსახური მიუთითებს, რომ განცხადებაში აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე ლ. მ-ს უარი ეთქვა მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოსა და 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებებით.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას გასაჩივრებული აქტების კანონიერების თაობაზე. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ როგორც ადმინისტრაციული ორგანოები, ასევე, ქვედა ინსტანციის სასამართლოები განსახილველ საკითხს ფორმალურად მიუდგნენ და უსაფუძვლო დაბრკოლებები შეუქმნეს მოსარჩელეს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ლ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად ის გარემოება იქცა, რომ მისი საკითხი უკვე განხილული იყო და მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ფაქტობრივად ადმინისტრაციულ ორგანოს ლ. მ-ის საკითხი არსებითად არ განუხილავს; არსებითი და დასაბუთებული უარი არ უთქვამს მოსარჩელისთვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ერთ შემთხვევაში მოსარჩელეს დადგენილი ხარვეზის გამოუსწორებლობის გამო ეთქვა უარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე და შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება; ხოლო შემდგომ, მოსარჩელის განცხადება მის მიმართ უკვე მიღებულ გადაწყვეტილებაზე მითითებით არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ სასამართლომ არ შეიძლება მსჯელობა დააფუძნოს და მოქმედება გაამართლოს ისეთ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე მითითებით, რომელიც თავისმხრივ ბათილად ცნობილ აქტს ემყარება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილების მიღებისას მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება ბათილად იყო ცნობილი, ხოლო მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილების ერთადერთ მოტივს სწორედ 2010 წლის 18 აგვისტოს აქტზე მითითება წარმოადგენდა. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, მიუხედავად იმისა, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 10 სექტემბრის გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა და ძალაშია, იგი სამართლებრივი თვალსაზრისით არ არსებობს, ვინაიდან, მისი გამოცემის ერთადერთი საფუძველი (მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება) ბათილად არის ცნობილი. შესაბამისად, ლ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დროს უსაფუძვლოა 2010 წლის 18 აგვისტოსა და 10 სექტემბრის გადაწყვეტილებებზე მითითება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, ლ. მ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. მცხეთა, ... ქ. №20) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება; ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2010 წლის 4 ნოემბერს ლ. მ-მა განცხადებას (რომლითაც იგი ქ. მცხეთაში, ... ქ. №20-ში მდებარე მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მოითხოვდა) თან დაურთო: დაინტერესებული პირის პი-

რადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; ი. მ-ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; სანოტარო წესით დამონებული სამკვიდრო მონობა; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ელ. ვერსია; გადანყვეტილება №...; ქ. მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება; საარქივო ცნობა; მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მონობა; საინვენტარიზაციო გეგმა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტზე, რომლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა. აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნო-

ბა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „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 თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში, ასევე, აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, აგრეთვე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 73-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით განსაზღვრული პირების მიმართ ამავე პუნქტით განსაზღვრული ვადის დადგომამდე – პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე შედგენილი დროებით სარგებლობის დამადასტურებელი მოქმედი დოკუმენტი, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პროექტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ არც ადმინისტრაციულ ორგანოებს და არც სასამართლოს არ უმსჯელიათ და სათანადოდ არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსე-



ბობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც ლ. მ-ის მიერ წარდგენილ იქნა სარეგისტრაციო სამსახურში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 2010 წლის 4 ნოემბრის განცხადებით ლ. მ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) ფაქტის დამადასტურებელ დოკუმენტად მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა მიწის დამაგრების შესახებ ქ. მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება, რომლითაც დასტურდება, რომ ქ. მცხეთაში, ... ქ. №20-ში მცხოვრებ მ. მ-ს საკუთარი სახლის მიმდებარედ დაუმაგრდა 351 კვ.მ. მიწის ფართი. ამავე დადგენილებით ტექ. ინვენტარიზაციის ბიუროს ეთხოვა განეხორციელებინა ცვლილებები ტექ.დოკუმენტაციაში. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება წარმოადგენს იმავე ხარისხის იურიდიული ძალის მქონე მტკიცებულებას, როგორც იურიდიული ძალაც გააჩნია დღეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემულ მსგავსი შინაარსის დოკუმენტებს. აღნიშნული საკითხის განხილვას აქვს პრაქტიკული მნიშვნელობა, ვინაიდან, სხვაგვარი განმარტება გამოიწვევს ძველი კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული დოკუმენტებისათვის სამართლებრივი ფუნქციის დაკარგვას.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე; ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურს გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა გაეთვალისწინებინა ლ. მ-ის მიერ წარდგენილი ქ. მცხეთის გამგეობის 2000 წლის 27 ოქტომბრის №82 დადგენილება, რომელიც მხარეთა განმარტებით, ძალაშია და სადავოდ არავის გაუხდია. აღნიშნული დადგენილების კანონიერების საკითხი კი სცილდება განსახილველი სამართალურთიერთობის ფარგლებს. ამასთან, განსაკუთრებით საყურადღებოა ის გარემოება, რომ ქ. მცხეთის გამგეობის №82 დადგენილება აღსრულებულია; მასში მითითებული მიწის ნაკვეთი გადაეცა მოსარჩელის მამას მ. მ-ს და 2000

წლიდან დღემდე ... ქ. №20-ში მდებარე სადავო მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და ის საკარმიდამო ეზოს ნაწილს წარმოადგენს. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ფეხით მოსიარულეთა გზას, იგი არც სტრატეგიულ ობიექტს განეკუთვნება და არც დაცულ ტერიტორიებში შედის. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის რეალური მფლობელობის ფაქტი სადავოდ არ ქცეულა და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ნამდვილად მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაშია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში ყურადღება არ გამახვილებულა რეალურ მდგომარეობაზე, რომ ლ. მ-მა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზი (რისი გამოუსწორებლობაც გახდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი) გამოასწორა და სარეგისტრაციო სამსახურში მოთხოვნისამებრ საინვენტარიზაციო გეგმა და ცნობა-დახასიათება წარადგინა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ლ. მ-ის განცხადება უნდა განეხილა არსებითად, სათანადოდ უნდა შეეფასებინა მის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები და უნდა ემსჯელა წარმოადგენდა თუ არა ისინი ლ. მ-ის მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. მცხეთა, ... №20) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს; განსაკუთრებით იმ ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2010 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილების მიღებისას მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 18 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება ბათილად იყო ცნობილი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მი-

ერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი აქტის გამოცემა დაავალოს.

ამდენად, საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის №...3 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძველები. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. მცხეთა, ... ქ. №20, ლ. მ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. ამასთან, გან-

სახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ გადან-  
ყვეტილების მიღებისას უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოება,  
რომ მ. მ-ი სადავო მიწის ნაკვეთს ქ. მცხეთის გამგეობის №82  
დადგენილების საფუძველზე, 2000 წლიდან როგორც საკუთარს  
ისე დაუფლა და დღეის მდგომარეობით აღნიშნული მიწის ნაკ-  
ვეთი ... მემკვიდრეთა ფაქტობრივ მფლობელობაშია (სარგებ-  
ლობაში).

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს  
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 იანვრის  
№436 გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც ლ. მ-ს უარი ეთქვა ად-  
მინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაცი-  
ული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლება-  
მოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგე-  
ნილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული  
უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ  
გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათი-  
ლად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სა-  
მართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგა-  
ნოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქ-  
მედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რო-  
მელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სა-  
მართლებრივი აქტის გამოცემას. საკასაციო სასამართლო მიუ-  
თითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი  
ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების  
დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვით-  
კონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაცი-  
ული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნე-  
ლოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს  
გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადმინისტრაციულ საჩივარზე  
ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადან-  
ყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდე-  
საც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების  
შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამარ-  
თლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც  
უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას,  
მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრა-  
ციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით  
გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებ-  
რივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში

მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით. აღნიშნული კი გულისხმობს იმას, რომ საჯარო რეესტრის მიერ გამოკვეთული უნდა ყოფილიყო საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული უნდა ყოფილიყო გადანყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, ისე უთხრა უარი განმცხადებელს საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ ფაქტობრივად არც გამოუკვეთია საქმეში არსებული უმნიშვნელოვანესი მტკიცებულებები, არ გაუკეთებია სამართლებრივი შეფასება იმასთან დაკავშირებით, თუ რამდენად კანონიერად მოხდა მხარისათვის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმა.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 იანვრის №... გადანყვეტილების ბათილად ცნობის მატერიალურ-საპროცესო სამართლებრივი საფუძვლები.

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

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ლ. მ-ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს.

### **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 ყ ვ ი ტ ა:**

1. ლ. მ-ისა და ი. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 3 იანვრის №... გადაწყვეტილება;
5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 24 ნოემბრის №... გადაწყვეტილება და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალოს საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს ლ. მ-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება.
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება

## ბანრინება

№ბს-413-408(კ-12)

30 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. მურუსიძე,  
მ. ვაჩაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული უძრავი ქონების საკუთრების უფლების აღიარება

### აღწერილობითი ნაწილი:

საქართველოს ... კავშირმა 21.04.11წ. სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 02.03.11.წ №...3 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და 01.04.11წ. №... სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.04.11წ. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ №50875 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა. მანვე მოითხოვა ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის საქართველოს ... კავშირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დავალება.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 1926 წელს დაფუძნდა საქართველოს ... საზოგადოება, რომელსაც ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ბახმაროში 1948-50 წ.წ. აუშენდა დასასვენებელი სახლი და გადაეცა ბალანსზე. დასასვენებელი სახლი აღრიცხული იყო ტექ.აღრიცხვის ბიუროში. აღნიშნულ ქონებას 60 წელზე მეტია, დღემდე ფლობს ჯერ საქართველოს ... საზოგადოება, შემდეგ მისი სამართალმემკვიდრე, მოსარჩელე – საქართველოს ... კავშირი. ტექ.ბიუროს 22.11.02წ. ცნობის თანახმად, მოსარჩელის სახელზე აღრიცხული იყო 37230 კვ.მ. მინის ნაკვეთი, ტექნიკუ-

რი დოკუმენტაცია შედგენილია 1986 წელს. საქართველოს ... კავშირმა ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურს 24.02.11წ. მიმართა განცხადებით, წარუდგინა მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, მათ შორის ჩოხატაურის ტექ.ბიუროს მიერ 22.11.02წ. გაცემული ცნობა-დახასიათება, მიწის ნაკვეთის გეგმა და საარქივო დოკუმენტაცია, რაც ადასტურებდა ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის ... კავშირის მართლზომიერად ფლობას 1950 წლიდან, როდესაც განხორციელდა აღნიშნული ტერიტორიის ... საზოგადოებისათვის გადაცემა და დასასვენებელი სახლის მშენებლობა ამავე საზოგადოების წევრთათვის. მიუხედავად იმისა, რომ მარეგისტრირებული ორგანოსათვის წარდგენილი დოკუმენტაცია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის შესაბამისად ადასტურებდა მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტს, ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურმა 02.03.10 წ. გადანყვეტილებით განმცხადებელს მოსთხოვა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა, 01.04.11 წ. გადანყვეტილებით სამსახურმა შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო. ამავე საფუძველზე კავშირს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონშეუსაბამოა, მას არ გააჩნდა ვალდებულება წარედგინა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. რაც შეეხება მის მიერ წარდგენილ სარეგისტრაციო მასალას, ის სრულად აკმაყოფილებდა მართლზომიერი მფლობელობით საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 24.06.11 წ. განჩინებით სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოს.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 28.09.11 წ. გადანყვეტილებით საქართველოს ... კავშირის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 11.1 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდებოდა საკუთრება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო მი-



ნის ნაკვეთზე, რაც აუცილებელია რეგისტრაციის განხორციელებისათვის. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობდა.

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 24.02.12წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით საქართველოს ... კავშირმა გაასაჩივრა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.03.12წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და დამატებით აღნიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის უახლესი ისტორიის ცენტრალური არქივის 07.05.10 წ. №... საარქივო ცნობით საქართველოს ... საზოგადოების ცენტრალური გამგეობის პრეზიდენტის ფონდში და საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1948-1955 წ.წ. დადგენილებებში არ აღმოჩნდა დოკუმენტი კურორტ ბახმაროში ... საზოგადოებისათვის დასასვენებელი სახლის ასაშენებლად მიწის ფართის გამოყენების შესახებ. აღნიშნულ ფონდში აღმოჩნდა დოკუმენტები კურორტ ბახმაროში ... საზოგადოებისათვის დასასვენებელი სახლის მშენებლობის, ჩაბარების, ინვენტარის შექმნაზე დახარჯული თანხებისა და სხვათა შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ ტექ.ბიუროს 2002 წლის 22 (თვე დაუდგენელია) ცნობის დოკუმენტაციის სანდოობა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სადავოდ იყო გამხდარი. შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოს მოთხოვნა დოკუმენტაციის წარდგენის თაობაზე, გულისხმობდა სწორედ შესაბამისი სამართლებრივი აქტებით მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის რეგისტრაციისათვის გათვალისწინებულ დოკუმენტაციის წარდგენის ვალდებულებას. საქართველოს ... კავშირის მიერ არ (ვერ) იქნა წარდგენილი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებული მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, კერძოდ ცნობა-დახასიათება, საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებალის წიგნაკი, მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის კრებაზე დამტკიცებული მიწების განაწილების სია მიწის გამო-

ყოფის გეგმით ან მის გარეშე, საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 09.03.2012წ. განჩინება საკასაციო წესით საქართველოს ... კავშირმა გაასაჩივრა.

საკასაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის გამოყენებული რედაქცია დღეისათვის აღარ არსებობს, ნორმის სადღეისოდ მოქმედი რედაქციით მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ საბუთებს ასევე წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის გეგმა, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის დამატებით ასევე პრივატიზაციის გეგმა, 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით არ არის გაუქმებული, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტაცია. ... კავშირს სარეგისტრაციო სამსახურისათვის წარდგენილი ჰქონდა ტექნიკურს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა, რომელზეც მოცემულია ... კავშირზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, მიწის ფართობი, ასევე დატანილია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები. წარდგენილ იქნა, ასევე, ტექ.ბიუროს მიერ 22.11.02წ. გაცემული ცნობა, რომელიც ადასტურებდა ტექ.ბიუროში უძრავი ქონების 1988 წლიდან აღრიცხვის ფაქტს. მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტის დასადასტურებლად სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა, ასევე, ბახმაროს დასასვენებელი სახლის მშენებლობისა და ექსპლუატაციაში მიღების, ასევე ბალანსზე აყვანის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რაც ადასტურებდა 50-იან წლებში ... საზოგადოებისათვის დასასვენებელი სახლის აშენების და გადაცემის ფაქტს. კასატორი მიიჩნევს, რომ მითითებული დოკუმენტაცია წარმოადგენს მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ იმ დოკუმენტებს, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წე-

სის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი 18.01.11 წ. ცვლილებების შემდეგ. სააპელაციო პალატამ გამოიყენა ნორმის ძველი რედაქცია, რის გამოც მიღებულია უკანონო გადაწყვეტილება, რაც სსკ-ის 393.2 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტების თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია. კასატორმა მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკამყოფილება.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, საქმის მასალების შესწავლის, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკამყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო სსკ-ის 407.2 მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საქართველოს ... კავშირმა 24.02.11წ. განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ჩოხატაურის რაიონის კურორტ ბახმაროში მდებარე მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 02.03.11წ. №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და მხარეს განემარტა, რომ მოწოდებული დოკუმენტაცია არ წარმოადგენდა საჯარო რეესტრში სადავო მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. მხარეს ასევე განემარტა, რომ უნდა წარედგინა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, რისთვისაც განესაზღვრა ვადა 30 კალენდარული დღით. ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 01.04.2011წ. №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 07.04.2011წ. №... გადაწყვეტილებით არ დაკამყოფილდა საქართველოს ... კავშირის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი.

საქმეში დაცულია ტექინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ

22.11.02წ. გაცემული ცნობის ასლი ... კავშირის მიერ დაკავებულ ნაკვეთის ოდენობის (37230 კვ.მ.) შესახებ, მიწის ნაკვეთის გეგმის ასლი, ასევე ტექნიკური ინვენარიზაციის სხვა მასალების ასლები, კერძოდ, ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი გადაღების კონტური, მშენებლობის ფურცელი, მშენებლობის ღირებულების გაანგარიშება დასასვენებელი სახლის ტექნიკური ინვენტარიზაციის მიხედვით. მოცემული მასალების თანახმად, კურორტ ბახმაროს ... კავშირის დასასვენებელი სახლი განთავსებულია 37230 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მოსარჩელე თვლის, რომ ჩონხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ყველა საჭირო დოკუმენტი, თუმცა საქართველოს პრეზიდენტის 28.09.04წ. ბრძანებულებით ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ლიკვიდაციის გამო, ამ სამსახურებში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივის მასალები გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც ვერ მოახდინა დოკუმენტაციის სათანადო წესით დაცვა. თავის მხრივ სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენლის განმარტებით, ტექპლრიცხვის ცნობისა და მიწის ნაკვეთის გეგმის გაცემის თაობაზე შესაბამისი ჩანაწერი სათანადო სააღრიცხვო ჟურნალებში არ მოიპოვება, ამჟამად ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივში სადავო მიწის გეგმა-ნახაზი არ იძებნება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მონუმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი არ ადგენს დაინტერესებული პირის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრისათვის საჭირო დოკუმენტაციის დედნის თუ ასლის სახით წარდგენის ვალდებულებას. ამასთანავე, მოცემულ შემთხვევაში შეუძლებელია მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს 22.11.02წ. ცნობაში არსებული ინფორმაციის დაზუსტებისა და ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალების ასლების შედარება რაიმე უფლების დამდგენ დოკუმენტთან, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტები არ არის საჯარო რეესტრის არქივში დაცული. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მონაცემები დეტერმინირებულია უფლების დამდგენი დოკუმენტაციით, რომელიც მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სსკ-ის 135-ე მუხლის საფუძველ-

ზე, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ასლებს არ აქვს სათანადო მტკიცებითი ძალა. ამდენად, კასატორის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული მოსარჩელისათვის მოთხოვნილი მიწის გამოყოფის ფაქტი. ამდენად, უსაფუძვლოა კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სააპელაციო პალატამ არ გამოიყენა საქმის განხილვის დროისათვის მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. №525 ბრძანებულების ნორმები, რომლებიც კასატორის აზრით იძლეოდნენ მოთხოვნის მთლიანად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა 37230 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სათანადო ფორმისა და შინაარსის მქონე დოკუმენტის არარსებობა, რაც გახდა მოთხოვნის მთლიანად დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის მოთხოვნა გულისხმობდა ისეთი დოკუმენტების წარდგენის ვალდებულებას, რომელიც საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულების მიხედვით წარმოშობდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის საკუთრების უფლებით რეგისტრაციის შესაძლებლობას. კასატორმა ვერც საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას შეძლო იმგვარ დოკუმენტზე მითითება, რაც საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. №525 ბრძანებულების ნორმათა მოქმედი რედაქციის შესაბამისად, საქართველოს ... კავშირისათვის ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ბახმაროში მდებარე 37230 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სრულად საკუთრების უფლებით აღიარების მოთხოვნის მართებულობას დაადასტურებდა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამ-

დე თვითნებურად დაკავებული მიწა. აღნიშნული კანონის შესაბამისად გამოცემული კანონქვემდებარე აქტის – საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობა (სარგებლობა) დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტით. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ განჩინებაში უთითებს საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.02წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული დოკუმენტაციის ჩამონათვალს და ასკვნის, რომ ნორმაში მითითებული დოკუმენტი კავშირის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი, ამასთანავე პალატა იყენებს მითითებული ნორმის მოქველდებულ რედაქციას, რომელიც სააპელაციო პალატის მიერ საქმის განხილვის, აგრეთვე საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემის დროისთვის მოქმედებდა განახლებული რედაქციით. წესის 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში, საქართველოს პრეზიდენტის 18.01.11წ. №27 ბრძანებულებით შეტანილი დამატებების შედეგად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის ამ დამადასტურებელ დოკუმენტად, სხვასთან ერთად, დამატებით მიეთითა 1999 წლამდე მიწის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული. საქართველოს ... კავშირის მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი 24.02.11წ. წარდგენილი განცხადების მოთხოვნას შეადგენდა ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ბახმაროში არსებული დასასვენებელი სახლის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარება. შესაბამისად, განმცხადებლის ვალდებულება იყო მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის დაედასტურებინა ზემოთ მოყვანილ ნორმათა მიხედვით მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი. მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით

იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას). მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ბახმაროში არსებული დასასვენებელი სახლი აშენების შემდეგ იმყოფებოდა ჯერ საქართველოს ... საზოგადოების, ხოლო შემდეგ მისი სამართალმემკვიდრის – საქართველოს ... კავშირის მფლობელობაში. იმ პერიოდში უძრავი ქონება იურიდიულ პირებს გადაეცემოდათ სამეურნეო გამგებლობის უფლებით. უძრავი ქონებით მოსარგებლე ვალდებული იყო მიემართა განცხადებით ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროსათვის ინვენტარიზაციის ჩასატარებლად, იურიდიული პირის უძრავი ქონება აღირიცხებოდა მის ბალანსზე.

საქმეში დაცული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის უახლესი ისტორიის ცენტრალური არქივის 07.05.10 წ. №... საარქივო ცნობის თანახმად, საქართველოს ... საზოგადოების ცენტრალური გამგეობის პრეზიდენტის ფონდში და საქართველოს მინისტრთა საბჭოს 1948-1955 წ.წ. დადგენილებებში არ აღმოჩნდა დოკუმენტი კურორტ ბახმაროში ... საზოგადოებისათვის დასასვენებელი სახლის ასაშენებლად მიწის ფართის გამოყოფის შესახებ, აღნიშნულ ფონდში დაცულია დოკუმენტები კურორტ ბახმაროში ... საზოგადოებისათვის დასასვენებელი სახლის მშენებლობის, ჩაბარების, ინვენტარის შექმნაზე დახარჯული თანხებისა და სხვათა შესახებ. ამავე შინაარსის საარქივო ცნობა არქივის მიერ გაცემულია 12.06.08 წ. (№01-22/620-მ). საქმეში დაცულია ... საზოგადოების 1951 წლის სატიტულო ნუსხა ბახმაროს ობიექტებზე ხარჯების თაობაზე, ასევე 16.09.1952 წ. აქტი ბახმაროს კურორტის დასასვენებელი სახლის, ხე-ტყის სახერხის და ... საზოგადოების სხვა შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე, საქმეში მოიპოვება, აგრეთვე, 19.06.1962 წ. აქტი ... საზოგადოების ბახმაროს კურორტის დასასვენებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, რომლითაც ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული დასასვენებელი სახლის რიგი შენობა-ნაგებობები, რომლებიც აშენდა დასასვენებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის. საქმეში დაცულია ... საზოგადოების ცენტრალური გამგეობის პრეზიდენტის 27.02.1956 წ. საბალანსო კომისიის №5 ოქმი საზოგადოების 1955 წლის სამეურნეო-საფინანსო საქმიანობის შედეგების თაობაზე. აღნიშნული მასალა ასახავს კურორტ ბახმაროში ... საზოგადოებისათვის დასასვენებელი სახლის მშენებლობის მიმდინარეობის, ჩაბარების, ინვენტარიზა-

ციის, დასასვენებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საზოგადოების ბალანსზე აყვანის ფაქტს. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატა, შემოიფარგლა რა წესის 2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის ძველი რედაქციის ციტირებით, არ იქონია მსჯელობა შენობა-ნაგებობების ... კავშირის ბალანსზე აღრიცხვის ფაქტის მნიშვნელობაზე, საქმეზე არ არის დადგენილი აგრეთვე ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ბახმაროში მდებარე საქართველოს ... კავშირის ბალანსზე არსებული შენობა-ნაგებობების რაოდენობა, მათ მიერ დაკავებული მიწის ფართობი. სსკ-ის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება და არ წარმოადგენს ცალკე უფლების ობიექტს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობის მიწასთან განუყოფლობამ განაპირობა ის, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07 წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში საკუთრების უფლების აღიარების ერთ-ერთ საფუძვლად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია 1999 წლამდე მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ბალანსზე ყოფნის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ არის გაუქმებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილთან მიმართებით, რომელიც დაკავებულია კავშირის ბალანსზე მყოფი შენობა-ნაგებობებით, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ საქართველოს ... კავშირის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულების მე-2.1 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებული დოკუმენტი. სასამართლოს არ უმსჯელია შენობების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურებისა და, შესაბამისი საკადასტრო ნახაზის წარმოდგენის შემთხვევაში, მართლზომიერი მფლობელის სახელზე შენობებით დაკავებულ მიწის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობაზე.

მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას შეადგენს მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის მის საკუთრებად აღრიცხვა, მოსარჩელე თვლის, რომ მის საკუთრებაში უნდა აღირიცხოს 37230



კვ.მ ნაკვეთი. იმის გათვალისწინებით, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 47-ე მუხლის თანახმად, მინა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში იმყოფება, სააპელაციო პალატას უნდა ემსჯელა სასკ-ის მე-16 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად თვითმმართველი ერთეულის საქმეში ჩაბმის თაობაზე.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ სადავო სამართალურთიერთობის გადანაცვლება საჭიროებს სადავო მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონისადმი კუთვნილების გარკვევას. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლის, აგრეთვე მის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 3.2 მუხლის თანახმად, რეკრეაციული დანიშნულების ტერიტორია არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთოსათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 29.11.05წ, №968 ბრძანებულებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიისა. „ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 17.08.12 წ. №728 ბრძანებულებით განსაზღვრულია ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების წესები (1.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი). ამდენად, საქმეზე უნდა დადგინდეს სადავო ტერიტორიაზე ნორმატიული აქტებით განსაზღვრული მინათსარგებლობის რეჟიმი, სასამართლოს უნდა გაერკვია ქმნიდა თუ არა შესაბამისი ნორმატიული რეგულაცია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს საჯარო რეესტრის წარმომადგენლის მოსაზრებას საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვადასთან დაკავშირებით. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღი-

არების შესახებ“ საქართველოს კანონის 7<sup>4</sup> მუხლის თანახმად, 2012 წლის 1 იანვრიდან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა დაკარგა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული, ასევე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა. საკუთრების უფლების მოპოვება შესაძლებელი გახდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციისათვის დადგენილი ზოგადი წესის მიხედვით. საქართველოს ... კავშირმა ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა 24.02.2011წ., რა დროისთვისაც აღნიშნული ცვლილება არ იყო ძალაში შესული. შესაბამისად, მოსარჩელეზე ვერ გავრცელდება ხსენებული ნორმით დადგენილი მოთხოვნა. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა და სამოქალაქო კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არ აქვთ უკუქცევითი ძალა, თუ იგი ზიანის მომტანია ან აუარესებს პირის მდგომარეობას. ნორმა, რომლისთვისაც კანონმდებელს უკუძალა არ მიუნიჭებია, ვრცელდება იმ სამართალურთიერთობაზე, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოიშვა. საერთო წესის თანახმად, კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. ამდენად, იგი არ გამოიყენება იმ ფაქტის მიმართ, რომელსაც ადგილი ჰქონდა მის გამოცემამდე და იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება შენობა-ნაგებობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე უარის თქმის ნაწილში, იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქმნის განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს, რის გამოც არსებობს სსკ-ის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების საფუძველი. საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს საქმეში დაცული მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება მოთხოვნის იმ ნაწილთან მიმართებით, რომელიც ეხება საქართველოს ... კავშირის სარგებლობაში არსებულ ჩოხატაურის რაიონის სოფელ ბახმაროში მდებარე დასასვენებელი სახლის შენობა-ნაგებობებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ა(ა)იპ „საქართველოს ... კავშირის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 09.03.2012 წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარება**

### **განჩინება**

№ბს-811-795(კ-12)

16 მაისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ლ. მურუსიძე,  
ნ. სხირტლაძე**

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემა

### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 11 მაისს რ. ვ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2006 წელს გ. პ-ისაგან შეიძინა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე საცხოვრებელი სახლი და 2600 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ ქონე-

ბაზე გ. პ-ის საკუთრების უფლება დგინდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და გეგმა-ნახაზით, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთს ესაზღვრებოდა ნ. ვ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, საერთო სარგებლობის გზა, სოფლის სამანქანო გზა, სახელმწიფო მიწა და არხი. აღნიშნულ უძრავ ქონებას მოსარჩელე ფლობდა 2006 წლიდან. 2008 წელს მან განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მისი საკარმიდამო მიწის მიმდებარედ არსებულ 900 კვ.მ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ. პ-ის საჯარო მიწას, ხოლო რ. ვ-ის მიერ გ. პ-ისაგან უძრავი ქონების შეძენის შემდეგ, მითითებული ნაკვეთით სარგებლობდა რ. ვ-ე. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მითითების შესაბამისად, მოსარჩელემ კომისიას წარუდგინა ერთიანი ნახაზი როგორც მის საკარმიდამო, ასევე მიმდებარედ არსებულ 900 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე, რათა ერთიანად მომხდარიყო 2600 კვ.მ. და 900 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2008 წლის 27 ოქტომბერს გასცა №... საკუთრების მონმოზა 3539 კვ.მ. მიწაზე, მაგრამ მოსარჩელეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ განუხორციელებია.

მოსარჩელის მითითებით, 2009 წლის ოქტომბერში ხელვაჩაურის პოლიციის თანამშრომლებმა მას მოსთხოვეს 900 კვ.მ. მიწის გამოთავისუფლება, რამდენადაც აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თ. ვ-ის საკუთრებას. მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2009 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ბათილად ცნო რ. ვ-ის სახელზე გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმოზა 3539 კვ.მ. მიწაზე, ხოლო 2007 წლის 18 დეკემბრის №6 გადაწყვეტილებით 0,299 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე აღიარა თ. ვ-ის საკუთრების უფლება. რ. ვ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს, მოითხოვა თ. ვ-ის სახელზე 0,299 კვ.მ. მიწაზე გაცემული საკუთრების უფლების №... მონმოზის ბათილად ცნობა, რაც დაკმაყოფილდა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 9 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელვაჩაურის სა-რეგისტრაციო სამსახურმა რ. ვ-ის სახელზე დაარეგისტრირა მხოლოდ 1900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო დანარჩენი მიწის რეგისტრაციაზე უთხრა უარი და განუმარტა, რომ აღნიშნულზე მიემართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის.

2011 წლის დეკემბერში რ. ვ-ემ მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მაგრამ კომისიის 2012 წლის 20 აპრილის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა 706 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ დასაბუთებით, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არ იყო განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ან/და შენობა, ასევე აღნიშნული ფართი არ წარმოადგენდა რ. ვ-ის კუთვნილი მიწის მომიჯნავედ მდებარე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რამდენადაც რ. ვ-ის საკუთრებაში არსებულ და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებს შორის გადიოდა შიდა სოფლის გზა.

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებად რეგისტრირებული 1900 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და 706 კვ.მ. მიწა, რომლის საკუთრებად აღიარებასაც ითხოვდა იგი, წარმოადგენდა ერთ მთლიან ნაკვეთს, რომელიც შეიძინა გ. პ-ისაგან, ხოლო რაც შეეხება ნაკვეთებს შორის გზის არსებობას, აღნიშნული გზა წარმოადგენდა რ. ვ-ის ნაკვეთში შესასვლელ გზას და მისი ნაკვეთის შემდეგ აღარ გრძელდებოდა.

ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 აპრილის №6 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მისი საკარმიდამო მიწის მიმდებარედ არსებულ 706 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით რ. ვ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სოფელ ... რ. ვ-ის საკუთრებაში არსებულ და ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობდა შიდა სოფლის გზა. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლების შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულების წარდგენა, რომელზედაც იგი ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

საქალაქო სასამართლომ იხელძღვანელა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლით, მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-2 პუნქტით, მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით, დადგენილად მიიჩნია, რომ რ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთსა და მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებობდა შიდა სოფლის გზა, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე არ ექვემდებარებოდა საკუთრებად აღიარებას.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა რ. ვ-ემ, რომელმაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინებით რ. ვ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 8 დეკემბერს რ. ვ-ემ განცხადებით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. აღნიშნული მოთხოვნა კომისიის №6 საოქმო გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა იმ მოტივით, რომ არ დგინდებოდა საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან მისი მომიჯნავედ მდებარეობის ფაქტი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგინილად მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე, საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე რ. ვ-ეს საცხოვრებელი სახლი ან/და შენობა განთავსებული არა ჰქონდა. რ. ვ-ის კუთვნილ უძრავ ქონებასა და 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს შორის მდებარეობდა სოფლის ცენტრალურ გზასთან დამაკავშირებელი გზა, რომელიც ასრულებდა ჩიხის ფუნქციას. ამასთან, იგი წარმოადგენდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-

გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის საფუძვლიანობის შესწავლისას დაინტერესებული ფიზიკური პირის მხრიდან მიწის ნაკვეთის ამ კანონის ამოქმედებამდე არამართლზომიერად დაუფლებისა და მასზე ფაქტობრივი ბატონობის განხორციელების დამადასტურებელ მტკიცებულებებთან ერთად, სავალდებულო პირობას წარმოადგენს მასზე საცხოვრებელი სახლის ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის განთავსების ან დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობის ფაქტის არსებობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, სადავო არ არის, რომ დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა განთავსებული არ არის. ამასთან, აპელანტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებასა და საკუთრების უფლებით ასაღიარებელ 706 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთს შორის მდებარეობს თვითმმართველი ერთეულის კუთვნილი სოფლის ცენტრალურ გზასთან დამაკავშირებელი ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა, რომელიც ასრულებს ჩიხის ფუნქციას და რომლის კუთვნილებასთან დაკავშირებით აპელანტს პრეტენზია არ გააჩნია.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა რ. ვ-ემ, რომელმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სასამართლო სხდომაზე მოწმეთა სახით დაკითხულმა მეზობლებმა დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა რ. ვ-ის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, ხოლო გზა, რომელიც მიჩნეულ იქნა შიდა სოფლის გზად, შედის მის საკუთრებაში არსებულ ეზოში და მისი ეზოს შემდეგ აღარ გრძელდება. ამასთან, კასატორმა მიუთითა, რომ 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მან შეიძინა კერძო პირისაგან – გ. პ-ისაგან და იგი კერძო პირის საკუთრებას წარმოადგენდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 31 იანვრის განჩინებით დასაშვებად იქნა ცნობილი რ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემომწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ რ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2006 წლის 19 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე რ. ვ-ემ გ. პ-ისაგან შეიძინა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე, 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული 255,8 კვ.მ. შენონა-ნაგებობით. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის 2006 წლის 5 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, ირიცხებოდა გ. პ-ის საკუთრებად. რ. ვ-ემ შეძენილი ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 900 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. კომისიამ 2008 წლის 24 ოქტომბრის №128 საოქმო გადაწყვეტილებით რ. ვ-ეს საკუთრების უფლება უღიარა მთელ მიწის ნაკვეთზე, როგორც გ. პ-ისაგან შეძენილ 2600 კვ.მ. მიწაზე, ასევე მოთხოვნილ, მომიჯნავე 900 კვ.მ. მიწაზე და გასცა საკუთრების უფლების მონმობა 3539 კვ.მ. მიწაზე. რ. ვ-ეს კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია არ მოუხდენია.

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მოგვიანებით, 2009 წლის 19 ივნისს, თავისივე გადაწყვეტილებით გადაამონა გაცემული საკუთრების უფლების მონმობის კანონიერება და უკანონოდ მიიჩნია იგი. ამასთან, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 0,299 კვ.მ. მიწაზე აღიარა თ. ვ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულის შესაბამისად, რ. ვ-ემ სასარჩელო წესით სადავოდ გახადა თ. ვ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმობა, ასევე მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება მის ნაწილში. ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 მაისის განჩინებით რ. ვ-ის სარჩელზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 19 ივნისის №19 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში შეწყდა საქმის წარმოება გასაჩივრების ერთთვიანი ვადის დარღვევის გამო, ხოლო ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 19 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით რ. ვ-ის სარჩელი



თ. ვ-ის საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 18 დეკემბრის №6 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სარეგისტრაციო სამსახურმა რ. ვ-ის საკუთრებად დაარეგისტრირა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე, 1902 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო უფლების დამდგენ დოკუმენტად მიუთითა 2006 წლის 19 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

რ. ვ-ემ განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას სოფელ ... მდებარე 706 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რაც არ დაკმაყოფილდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 აპრილის №6 საოქმო გადაწყვეტილებით. კომისიამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითა იმ გარემოებებზე, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებელს არ ჰქონდა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი ან/და შენობა და აღნიშნული ფართი არ წარმოადგენდა მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს. კომისიამ ასევე მიუთითა, რომ განმცხადებლის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და ასაღიარებელ ნაკვეთს შორის არსებობდა შიდა სოფლის გზა.

რ. ვ-ე წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 20 აპრილის №6 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მისი საკარმიდამო მიწის მომიჯნავედ მდებარე, 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. მოსარჩელე მოთხოვნის ფაქტობრივ საფუძვლად უთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომლის საკუთრებად აღიარებასაც ითხოვდა იგი, წარმოადგენს მისი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის გაგრძელებას და გ. პ-ისაგან 2006 წლის 19 დეკემბერს შექმნილი 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილს.

რაიონულმა და სააპელაციო სასამართლოებმა გაიზიარეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება და რ. ვ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად მიუთითეს მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ რ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთსა და კუთვნილ საკარმიდამო ნაკვეთს შორის არსებობდა სოფლის გზა, შესაბამისად, აღნიშნული ნაკვეთები არ წარმოადგენდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს, რაც „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, გამოირიცხავდა საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლოს აღნიშნავს, რომ სასამართლოებს არ დაუდგენიათ და არ უმსჯელიათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებაზე, რაზეც აპელირებდა მოსარჩელე, კერძოდ, რომელ მიწის ნაკვეთზე ითხოვდა რ. ვ-ე საკუთრების უფლების აღიარებას. მოსარჩელის განმარტებით, მოთხოვნილი 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ. პ-ისაგან 2006 წელს შეძენილი 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილს, რომლის სრულად რეგისტრაციაზეც ეთქვა უარი სარეგისტრაციო სამსახურისაგან და განემარტა, რომ აღნიშნულ საკითხზე მიემართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის. ანუ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით კომისიისათვის მიმართვა, მოსარჩელის მითითებით, განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ 2600 კვ.მ. მიწაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის მიუხედავად, სარეგისტრაციო სამსახურმა ამავე ნასყიდობის საფუძველზე მხოლოდ 1902 კვ.მ. მიწა აღრიცხა რ. ვ-ის საკუთრებად, ხოლო დანარჩენ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის მიმართა ურჩია.

საქმის მასალებით უდავოდ დადასტურებულია, რომ ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე, 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის მონაცემებით რეგისტრირებული იყო გ. პ-ის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. გ. პ-ის საკუთრების უფლება 2600 კვ.მ. მიწაზე სადავოდ არ გამხდარა. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგების საფუძველზე უძრა-

ვი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე, 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი 2006 წლის 19 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. პ-ისაგან შეიძინა რ. ვ-ემ. ამდენად, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე რ. ვ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობა დავას არ იწვევს. შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას რ. ვ-ემ თავდაპირველად მიმართა რა მის მიერ შეძენილი ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 900 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, კომისია არ იყო უფლებამოსილი მოთხოვნილ 900 კვ.მ. მიწასთან ერთად, საკუთრების უფლება აღიარებინა რ. ვ-ის მიერ გ. პ-ისაგან შეძენილ 2600 კვ.მ. მიწაზე, რამდენადაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომპეტენციაში შედის მხოლოდ თვითნებურად დაკავებულ, სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული დაადასტურა ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმაც და აღნიშნა, რომ შეცდომით მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება მთლიან 3539 კვ.მ. მიწაზე. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მოგვიანებით 2009 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით სრულად გააუქმა საკუთრების უფლების მონაშობა 3539 კვ.მ. მიწაზე. ანუ კერძო საკუთრებაში არსებულ 2600 კვ.მ. მიწაზე ჯერ აღიარა რ. ვ-ის საკუთრება, ხოლო შემდეგ თვითონვე გააუქმა იგი.

რ. ვ-ემ 2600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით მიმართა რა სარეგისტრაციო სამსახურს, 2600 კვ.მ. მიწაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობის მიუხედავად, სარეგისტრაციო სამსახურმა ამავე ხელშეკრულების საფუძველზე რ. ვ-ის საკუთრებად დაარეგისტრირა მხოლოდ 1902 კვ.მ. მიწა, ხოლო, როგორც მოსარჩელე აღნიშნავს, დარჩენილი მიწის რეგისტრაციაზე უარი უთხრა და განუმარტა ამ უკანასკნელს, რომ საკუთრების უფლების მოპოვებისათვის მიემართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლის შესა-

ბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განუმარტოს დაინტერესებულ მხარეს მისი უფლებები და მოვალეობები, გააცნოს განცხადების განხილვის წესი, წარმოების სახე და ვადა, აგრეთვე ის მოთხოვნები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს განცხადება ან საჩივარი, მიუთითოს განცხადებაში დაშვებული შეცდომების შესახებ. შესაბამისად, იმ პირობებში, თუ რ. ვ-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 2600 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების რეგისტრაციის მიზნით ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად წარსადგენი იყო კორექტირებული ნახაზი ან სხვა მონაცემები, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა განემარტა დაინტერესებული პირისათვის აღნიშნულის შესახებ. მარეგისტრირებელმა ორგანომ კი, როგორც მოსარჩელე აღნიშნავს, რ. ვ-ეს მიუთითა მიემართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმის ხელახლა განხილვისას სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს რ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს გ. პ-ისაგან შეძენილი 2600 კვ.მ. მიწის შემადგენელ ნაწილს, რომელზეც საჯარო რეესტრში არ განხორციელებულა საკუთრების უფლების სრულად რეგისტრაცია, თუ როგორც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, მოთხოვნილი 706 კვ.მ. მიწა წარმოადგენს სხვა მიწის ნაკვეთს. აღნიშნულის შემდეგ, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს, მოცემული საკითხის გადაწყვეტა, რომლის მიზანია 706 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების დადგენა, განეკუთვნება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომპეტენციას, რამდენადაც როგორც აღინიშნა, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომპეტენციას განეკუთვნება თვითნებურად დაკავებულ, მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარება, თუ წარმოადგენს სრულიად სხვა დავის საგანს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, რომელიც უარს აცხადებს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი ქონების სრულად რეგისტრაციაზე და ასეთ ვითარებაში არსებობს თუ არა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28<sup>1</sup>-ე მუხლის შესაბამისად, სასარჩე-

ლო მოთხოვნის ტრანსფორმირებისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83-ე მუხლის შესაბამისად, სათანადო მოპასუხის დაზუსტების წინაპირობა. მითითებული ნორმის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ იგი არ არის შეზღუდული სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით. პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს რა საფუძველებზე დაყრდნობით ეთქვა უარი რ. ვ-ის რეგისტრაციის განხორციელებაზე სრულად და რატომ მოხდა მხოლოდ 1902 კვ.მ. მიწის რეგისტრაცია, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს სწორედ 2600 კვ.მ. მიწა წარმოადგენდა და ამ სახით იყო იგი გ. პ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული.

იმ პირობებში, თუ სააპელაციო სასამართლო საქმის ხელახლა განხილვილას დაადგენს, რო სადავო მიწის ნაკვეთი რ. ვ-ის საკარმიდამო მიწის მიმდებარედ არსებულ თავისუფალ მიწას წარმოადგენს, სასამართლომ უნდა იმსჯელოს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე.

სასამართლოებმა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონიერად მიიჩნიეს და აღნიშნეს, რომ არ არსებობდა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი, რამდენადაც რ. ვ-ის მიერ მოთხოვნილი 706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ იყო მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე და მათ შორის გადიოდა სოფლის გზა, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არ ექვემდებარება კერძო პირის საკუთრებაში გადაცემას. აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლოებს საერთოდ არ უმსჯელიათ და არ გამოუკვლევიათ მოსარჩელის არგუმენტი, რომ აღნიშნული გზა, რომელიც კომისიამ მიიჩნია სოფლის გზად, შედიოდა მისი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთში. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელე უთითებდა, რომ გზის ნაწილი მის ნაკვეთში შედიოდა და მისი ნაკვეთის შემდეგ აღარ გრძელდებოდა, რის დასადასტურებლადაც საქმეში წარმოდგენილია ფოტოსურათები. სასამართლოს განჩინება არ შეიცავს არანაირ მსჯელობას მხარის არგუმენტთან დაკავშირებით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მითითებულ გარემოებებზე და მხოლოდ მათი გამოკვლევისა და სათანადო სამართლებრივი შეფასების შემდეგ უნდა იმსჯელოს სარჩელის საფუძვლიანობაზე საქმეზე ობიექტური და კანონიერი გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

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

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. რ. ვ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## საკიეპელი

### მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება

იჯარით აღებული მინის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის გზით საკუთრებაში გადაცემა .....	3
მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება .....	13; 144; 156
მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება .....	26
მინის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის აღიარება .....	44
თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი .....	61
თვითნებურად დაკავებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება .....	72; 109
მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება .....	82; 95
მართლზომიერი მფლობელობის დადასტურება .....	124