



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

01 მაისი, 2018 წელი  
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

**აპელანტები** (მოსარჩელები, მესამე პირები) - გ----- რ-----ე; გ----- თ-----ე

**მოწინააღმდეგე მხარეები** (მოპასუხეები) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

**მესამე პირი** - ვ----- ფ-----ე

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება

**1.1. აპელანტ გ----- რ-----ის მოთხოვნა:** ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (გ----- თ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში) გაუქმება და მისი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

**1.2. აპელანტ გ----- თ-----ის მოთხოვნა:** ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ (გ----- რ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში) გაუქმება და მისი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

### **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

2016 წლის 10 აგვისტოს გ----- რ-----ემ სარჩელით მიმართა ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, თერჯოლის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, მესამე პირის გ----- თ-----ის მიმართ და მოითხოვა - ბათილად იქნეს ცნობილი:

- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2-----ის საოქმო გადაწყვეტილების მე-13 საკითხი და ამავე კომისიის 2016 წლის 2-----ის N-- გადაწყვეტილება;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მარტის N8-----03 გადაწყვეტილება გ----- თ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 21 ივნისის N8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ;

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2-----ის N1---- გადაწყვეტილება;

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელე ცხოვრობს თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში. თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ ფლობდა მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებულ ნაგებობასა და წყაროს (სასმელ წყალს), რომელიც მოაწყო შ--- -- რ-----ემ და რომლითაც სარგებლობს თითქმის ყველა მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები, გზაზე გამვლელი თუ ტურისტი.

2016 წლის 1-----ს საჯარო რეესტრის თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, რომელიც მდებარეობს თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში, რისთვისაც წარადგინა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მიწის (უძრავი ქონები) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, მაგრამ თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 18 მაისის N8-----03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მიზეზით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ხოლო 2016 წლის 21 ივნისის N8-----04 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ მიზეზით, რომ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი. სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----03 და N8-----04 გადაწყვეტილებებით დაირღვა მისი კანონიერი უფლება საკუთრებაზე. საჯარო რეესტრში მის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის ზომები ზუსტად შეესაბამება მის მიერ მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (რაზეც გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა) და მასზე დართული საკადასტრო გეგმის უძრავი ქონების ზომებს, რადგან მან მოითხოვა მხოლოდ იმ უძრავი ქონების რეგისტრაცია, რომელსაც ფლობდა და შესაბამისად გადაეცა საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებს, რომ თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურმა უკანონოდ დაარეგისტრირა გ----- თ-----ის საკუთრება საკადასტრო კოდით 3----- (რომელთანაც დაფიქსირდა ზედდება), რის გამოც მისი საკუთრების უფლება ვერ დარეგისტრირდა. აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველიც, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედი კომისიის ადმინისტრაციული აქტიც უკანონოა. კომისიის მიერ დარღვეულია ადმინისტრაციული წარმოების წესი. მტკიცებულებებით დგინდება, რომ აღიარების კომისიას მიმართა არა გ----- თ-----ემ, არამედ ლამზირა თ-----ემ და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებულ 24,2 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რისთვისაც წარდგენილია გ----- თ-----ის

პირადობა. ასევე, წარმოდგენილი შემოსავლების სამსახურის შედარების აქტით დგინდება, რომ გ----- თ-----ეს აქვს დავალიანება, მაგრამ რა კონკრეტულ მიწაზე და რა რაოდენობით - გაურკვეველია. რაც შეეხება ნოტარიული წესით დამოწმებულ მოწმეთა ჩვენებას, გაურკვეველია თუ რომელი მიწაა გ----- თ-----ის საკუთრება. კოდი მითითებული არ არის იმის გასარკვევად თუ რომლის მიმდებარე ტერიტორიაზეა 600 კვ.მ. და 24 კვ.მ. სადაც სავაჭრო ჯიხურია განთავსებული. აღნიშნულ სადაო 24 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ მხოლოდ გ----- რ-----ის საკუთრებაა და არა გ----- თ-----ის. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მიიღეს გადაწყვეტილება N--, რომლითაც გ----- თ-----ეს უკანონოდ გადაეცა საკუთრების მოწმობა.

2016 წლის 05 ოქტომბერს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს სარჩელით მიმართა გ----- თ-----ემაც, რომლითაც მოპასუხედ დაასახელა თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, მესამე პირად გ----- რ-----ე და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი:

- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 1-----ის საოქმო გადაწყვეტილების მე-10 საკითხის 1-ლი და მე-2 პუნქტები, ამავე კომისიის მიერ გ----- რ-----ის სახელზე 2016 წლის 1-----ს გაცემული N-- და N-- საკუთრების მოწმობები;
- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2-----ის N-- გადაწყვეტილება;

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ გ----- თ-----ე ცხოვრობს თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში. მის სახელზე 2016 წლის 2-----ს, თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ გაიცა საკუთრების უფლების N-- მოწმობა. აღნიშნული მოწმობის საფუძველზე მის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება ს/კ. 3-----. გ----- თ-----ის მეზობლად მცხოვრებმა გ----- რ-----ემ ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში აღძრა სარჩელი, რომლითაც სავსებით უკანონოდ, ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე, მოითხოვა როგორც გ.თ-----ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობის, ასევე საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა. სწორედ ამ სარჩელით, რომელიც ჩაბარდა გ. თ-----ეს, როგორც მესამე პირს, მისთვის ცნობილი გახდა, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ 2016 წლის 1-----ს სხდომის ოქმი N--ის საფუძველზე მე-10 საკითხად დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მოთხოვნა და ის ჩაითვალა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში საკუთრებაში არსებული (ს/კ 3-----) 1886.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 1027.587 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო საკარმიდამო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურ მფლობელად. ასევე ამავე სხდომის მე-10 საკითხის მე-2 პუნქტით დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მე-2 მოთხოვნა და ის ჩაითვალა ამავდროულად იმ 1886.00 კვ.მ არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელად, რომლის მართლზომიერი მფლობელი ის არასოდეს ყოფილა და ვერც იქნებოდა ქვემოთ მითითებული გარემოებების გამო: 2007 წლის 11 ივლისს მიღებულ იქნა საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“. 2007 წლის 15 სექტემბერს მიღებული იქნა საქართველოს

პრეზიდენტის ბრძანებულება N525 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“. აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტმა განსაზღვრა თვითნებურად დაკავებული მიწა და „ე“ პუნქტმა დაინტერესებული პირი. მესამე პირი ვერანაირად ვერ იქნებოდა ის დაინტერესებული პირი, ვისაც თვითნებურად შეიძლებოდა დაეკავებინა კომისიის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთები, რამდენადაც გ----- რ-----ის საკუთრებაში არსებული ს/კ 3----- მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა არა სახელმწიფოს, არამედ აწ გარდაცვლილი ნოდარ აბულაძის მემკვიდრის ს-----ის საკუთრებას, რომელმაც 2008 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებით აღნიშნული უძრავი ქონება მიჰყიდა შ----- რ-----ეს, მოსარჩელე გ----- რ-----ის მამას, ე.ი. 2007 წლის კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებამდე ამ უძრავი ქონების თვითნებური მფლობელი ვერანაირად ვერ იქნებოდა ვერც მოსარჩელე და ვერც მისი მამა, რომელმაც ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ეს ქონება 2015 წელში აჩუქა გ----- რ-----ეს.

ხესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 27 დეკემბრის საოქმო განჩინებით მოსარჩელე გ----- თ-----ის წარმომადგენლის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა. ადმინისტრაციული საქმეები №3/119 და №3/146 გაერთიანდა ერთ წარმოებად და საქმეს მიენიჭა სარეგისტრაციო № 3/119-16;

ხესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება ვ----- ფ-----ე.

მოპასუხეებმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს და თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლებმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები იყო კანონიერი და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

მესამე პირმა ვ----- ფ-----ემ საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელში აღნიშნა, რომ მოსარჩელე გ----- რ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მან გ----- თ-----ისაგან კანონის მოთხოვნათა დაცვით შეიძინა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება - 24 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით, ს.კ 3-----. შეძენამდე მან საჯარო რეესტრში გადაამოწმა, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა გ----- თ-----ის საკუთრებას და იყო უფლებრივად უნაკლო. შეძენისთანავე მან დაირეგისტრირა შეძენილი ქონება საჯარო რეესტრში.

### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ხესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილებით გ----- თ-----ის და გ----- რ-----ის სარჩელები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი:

- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 2-----ის საოქმო

გადაწყვეტილების მე-13 საკითხი, ამავე კომისიის 2016 წლის 2-----ის №-- გადაწყვეტილება, კომისიის 2016 წლის 1-----ის საოქმო გადაწყვეტილების მე-10 საკითხის 1-ლი და მე-2 პუნქტები, აღიარების კომისიის მიერ გ----- რ-----ის სახელზე 2016 წლის 1-----ს გაცემული №-- და №-- საკუთრების მოწმობები და ამავე კომისიის 2016 წლის 2-----ის №-- გადაწყვეტილება გ----- თ-----ის სახელზე ახალი საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე;

- მოსარჩელე გ----- რ-----ის მოთხოვნა ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 25 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება გ----- თ-----ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურის 2016 წლის 18 მაისის №8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და 2016 წლის 21 ივნისის №8-----04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 2-----ის №1----- გადაწყვეტილება - არ დაკმაყოფილდა;
- თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს კანონიერი გადაწყვეტილება გ----- რ-----ისა და გ----- თ-----ის უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით;

#### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

სასამართლომ დაადგინა, რომ გ----- რ-----ე ცხოვრობს თერჯოლის რაიონის სოფელ ა----- აში. მისი ნაკვეთის (ს.კ. 3-----) მომიჯნავედ ფლობდა მიწის ნაკვეთს, მასზე განთავსებულ ნაგებობასა და ასევე სასმელ წყალს.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ 2016 წლის 1-----ის N--ის სხდომის ოქმის საფუძველზე (მე-10 საკითხი) დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მოთხოვნა და ის ჩაითვალა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა----- აში N3----- საკადასტრო კოდის მქონე 1886.00 კვ.მ. სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 1027.587 კვ.მ სასოფლო -სამეურნეო საკარმიდამო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურ მფლობელად. ასევე ამავე სხდომის მე-10 საკითხის მე-2 პუნქტით დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მეორე მოთხოვნა და ის ჩაითვალა ამავედროულად 454.778 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მართლობიერ მფლობელად.

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ----- რ-----ის სახელზე 2016 წლის 1-----ს გაიცა №-- და №-- საკუთრების უფლების მოწმობები.

2016 წლის 1-----ს თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე გ----- რ-----ემ და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლობიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, რომელიც მდებარეობს თერჯოლის რაიონის სოფელ ა----- აში, თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2016 წლის 18 მაისს N8----- -03 გადაწყვეტილებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ

მიზეზით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ხოლო 2016 წლის 21 ივნისს N8----- -04 გადაწყვეტილებით შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ მიზეზით, რომ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ----- თ-----ის სახელზე 2016 წლის 2-----ს გაცემულ იქნა №-- საკუთრების მოწმობა, რომლის საფუძველზეც მან 2016 წლის 25 მარტს დაირეგისტრირა უძრავი ქონება, ს.კ 3-----.

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედმა კომისიამ ისე ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და მიიღო 2016 წლის 2-----ის №-- გადაწყვეტილება არ აცნობა დაინტერესებულ პირს წარმოების მიმდინარეობის შესახებ.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის ”თ” პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო- სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება; ამავე მუხლის ”ი” პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მე-2 მუხლის ”კ” პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო ”ლ” პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები. ამასთან, სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების ნამდვილობაზე და მასში მითითებული მონაცემების სიზუსტეზე პასუხისმგებელია ნივთის მესაკუთრე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ მოცემულ შემთხვევაში გ----- თ-----ემ 24 კვ.მ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით საჯარო რეესტრში წარადგინა საკუთრების მოწმობა №-- და მიწის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ გ----- თ-----ე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ისეთი მიწის ფართის მესაკუთრედ, რომელზეც თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედმა კომისიამ საკუთრების მოწმობა გასცა გ----- რ-----ის სახელზე.

რაც შეეხება გ----- თ-----ის სახელზე 2016 წლის 2-----ს გაცემულ №-- საკუთრების უფლების მოწმობისა და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში მიწის ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერების საკითხს, ასევე გ----- რ-----ის სახელზე 2016 წლის 1-----ს გაცემულ N-- და N-- საკუთრების უფლების მოწმობების კანონიერების საკითხს, სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლით თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

მოცემულ შემთხვევაში კომისიის დისკრეციულ უფლებამოსილებაში შედის განიხილოს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადებები. განიხილვა უნდა მოხდეს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით, რა დროსაც უნდა შემოწმდეს და დადგინდეს დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა კანონის მოთხოვნებთან, რის საფუძველზე კომისია იღებს გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების, ან უარის თქმის შესახებ. ანუ, განცხადების დაკმაყოფილებისა თუ უარყოფის გადაწყვეტილება უნდა იყოს დასაბუთებული, რასაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს სზაკ-ის 53.4 მუხლი. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სზაკ-ის 96-ე მუხლის შესაბამისად გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და სრულყოფილად ფლობდეს ინფორმაციას საქმის შესახებ, რაც ხელს შეუწყობს მართლზომიერი და მიზანშეწონილი გადაწყვეტილების მიღებას.

გამოთხოვილი მასალებიდან არ დასტურდება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გამოიკვლია თუ არა არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რომელიც მთლიანად დააკმაყოფილებდა კანონით განსაზღვრულ პირობებს. ასეთი გარემოებები ვერ დაადასტურა ვერც მოპასუხე ორგანოს წარმომადგენელმა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაცემული სადავო საკუთრების უფლების მოწმობები ეწინააღმდეგებოდა კანონის მოთხოვნებს, რაც მათი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს

გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

დადგენილია, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და მიღებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს, რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას და ინტერესს. ანუ, სახეზეა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რომ სადაო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სადავო აქტები.

რაიონულმა სასამართლომ დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დააკმაყოფილა შემდეგ გარემოებათა გამო: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

განსახილველ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოსარჩელებს შეუჩერა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის ს/კ 3----- საზღვრებში, ანუ ადგილი ჰქონდა ზედდებას. აქედან გამომდინარე დამატებით მოეთხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების და შეწყვეტის კანონიერი საფუძვლები და არ არსებობს სადავო გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაცია აწარმოვა საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, რომელიც სრულიად აკმაყოფილებდა უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს და რეგისტრაციის მომენტისათვის არ არსებობდა მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველი. შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 25 მარტს N8-----03 გადაწყვეტილება მიღებული იქნა მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 2-----ის N-- გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხს სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმის განხილვის დროს უტყუარად იქნა დადგენილი, რომ ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ გ----- თ-----ეს არ ეცნობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95.2 მუხლით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე

კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. 96.2 მუხლით, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. 60<sup>1</sup>.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ ბათილად სცნო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედი კომისიის 2016 წლის 2-----ის №-- გადაწყვეტილება.

### **3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები**

რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ----- რ-----ემ და გ----- თ-----ემ.

აპელანტ გ----- რ-----ის განმარტებით, სასამართლო გადაწყვეტილების 6.1.17 პუნქტში მითითებულია: "დადგენილია, რომ სადავო გადაწყვეტილებები მიღებული იქნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე და მიღებული გადაწყვეტილებები ეწინააღმდეგება კანონს, რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებას და ინტერესს. ანუ სახეზეა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სადავო აქტები".

სასამართლომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რადგან: უზენაესი სასამართლო 16.11.2011 წლის გადაწყვეტილებაში №ბს-1514-1493(კს-11) განმარტავს, "ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. ინტერესის ცნების დეფინიციას გარკვეულწილად იძლევა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი

ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით, დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ან უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან რეალაქტი. დაინტერესებული მხარის ცნების მნიშვნელობა განპირობებულია იმით, რომ იგი უკავშირდება პირის უფლებას მიიღოს მონაწილეობა ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ანუ გამოვიდეს მხარედ სასამართლოში. პირის დაინტერესებულ მხარედ მიჩნევისათვის სახეზე უნდა იყოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანის მიყენება მის სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესებზე, ანუ სარჩელის შემტანს მასში დასმული საკითხებისადმი უშუალო უფლებადამცავი ინტერესი უნდა ჰქონდეს." აღნიშნული გადაწყვეტილებით განმარტებულია ასევე: "შესაბამისად, მოსაჩელოს მოსაზრებით დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების (ინტერესის) კანონით გათვალისწინებული საშუალებებით დაცვა შესაძლოა მხოლოდ იმ პირობით, თუ მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგენს იურიდიული ფაქტების გარკვეულ წყებას, რომლითაც დასტურდება როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე მისი დარღვევა ან სადავოდ ქცევა. დავაში მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის მტკიცების ტვირთი მასვე ეკისრება".

სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩელე გ----- თ-----ეს თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გ----- რ-----ის სახელზე გაცემული 2016 წლის 1-----ის N-- და N-- საკუთრების მოწმობებით (და შესაბამისად - აღნიშნული კომისიის 2016 წლის 1-----ის საოქმო გადაწყვეტილების მე-10 საკითხის 1-ლი და მე-2 პუნქტებით) ადგებოდა პირდაპირი და უშუალო ზიანი, ანუ აღნიშნული საკუთრების მოწმობები (და საოქმო გადაწყვეტილების შესაბამისი საკითხის შესაბამისი პუნქტები) გ----- თ-----ის კანონიერ ინტერესებზე ახდენდა პირდაპირ და უშუალო გავლენას და ის, რომ თითქოს მან (გ----- თ-----ემ) თავისი მოთხოვნის დასასაბუთებლად წარმოადგინა იურიდიული ფაქტების გარკვეულ წყება, რომლითაც დაადასტურა როგორც თვით უფლების ან ინტერესის არსებობა, ასევე, მისი დარღვევა, რადგან "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის "დ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუპციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუპციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს. ხოლო ამავე კანონის 22-ე მუხლის "ბ" ქვეპუნქტის მიხედვით, 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. სსსკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, სადავო მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ გ----- თ-----ის საკუთრების უფლებაზე ვერანაირ პირდაპირ და უშუალო გავლენას ვერ მოახდენდა გ----- რ-----ის სახელზე აღიარებითი კომისიის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის საკუთრების მოწმობა N-- და N--, რადგან შესაბამის მიწის

ნაკვეთზე გ----- რ-----ის საკუთრების უფლება წარმოიშობოდა მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე უკვე იყო დარეგისტრირებული გ----- თ-----ის საკუთრების უფლება, ამ მიწის ნაკვეთზე გ----- რ-----ის საკუთრების უფლება ვერ დარეგისტრირდებოდა, სანამ არ გაუქმდებოდა გ----- თოთლაძის რეგისტრაცია შესაბამის მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, საყურადღებოა, რომ საჯარო რეესტრში სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია არა გ----- თ-----ის, არამედ - ვ----- ფ-----ის საკუთრებად, რაც ასევე, გამორიცხავს გ----- თ-----ის იურიდიულ ინტერესს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით გ----- რ-----ის სახელზე გაცემულ საკუთრების მოწმობასთან მიმართებით. რაოდენ კუთრიზოულადაც არ უნდა ჩაითვალოს, აღიარების კომისიის მიერ გ----- რ-----ის სახელზე გაცემული მიწის საკუთრების მოწმობა N- არანაირ შემხებლობაში არაა სადავო მიწის ნაკვეთთან, მდებარეობს სხვა ადგილას და მასზე უკვე რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში გ----- რ-----ის საკუთრების უფლება, რაც, რა თქმა უნდა, ასევე წარმოადგენს მყარ საფუძველს იმის დასადასტურებლად, რომ ამ საკუთრების მოწმობასთან დაკავშირებით გ----- თ-----ის იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხული და ყოვლად დაუსაბუთებელი.

ამდებად ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება გ.თ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და მისი (გ.რ-----ის) სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას.

**აპელანტ გ----- თ-----ის განმარტებით,** გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 5.1.1. პუნქტის მიხედვით არასწორად იქნა დადგენილი გ. რ-----ის მიერ თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მისი ნაკვეთის ს/კ 3----- მომიჯნავედ მიწის ნაკვეთის რაიმე სახით ფლობა. 5.1.2. პუნქტის მიხედვით, სასამართლომ წინააღმდეგობრივად მიუთითა კომისიის სხდომის გადაწყვეტილების თაობაზე. რამდენადაც ერთ შემთხვევაში მან კომისიის მიერ დადგენილ თვითნებურ მფლობელად, მეორე შემთხვევაში კი მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნია გ----- რ-----ე. ეს არის ორი სხვადასხვა სტრუქტურის მიერ დასარეგულირებელი საკითხი, რომელიც არ შეიძლება არ დაედგინა სასამართლოს იმისდა მიხედვით, თუ რომელ ორგანოს შეეძლო მართლზომიერი თუ თვითნებურად დაკავებული მიწის მფლობელობის საკითხის გადაწყვეტა. 5.1.3. და 5.1.4. პუნქტები ასევე წინააღმდეგობრივია და ეს წინააღმდეგობები საქმის განმხილველ სასამართლოს არ გამოუკვლევია და არ მიუღია კანონის შესაბამისი გადაწყვეტილება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მითითებულ ფაქტობრივ უზუსტობას წარმოადგენს გადაწყვეტილების 6.1.9 პუნქტი. გ----- თ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო მიწაზე განხორციელდა საკუთრების მოწმობის საფუძველზე. მის მიერ საჯარო რეესტრიდან წარმოდგენილი იყო ცნობა იმის შესახებ, რომ ეს მიწის ნაკვეთი არავის საკუთრებაში ან/და რაიმე ფორმით სარგებლობაში არ იყო გადაცემული. მუდმივმოქმედ კომისიას არანაირი დაბრკოლება არ ჰქონდა გ----- თ-----ის მოთხოვნა არ დაეკმაყოფილებინა, რამდენადაც მხოლოდ ამის შემდეგ შეიძლება ითქვას სავსებით მიზანმიმართულად გ----- რ-----ემ, რომელიც ამავდროულად თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მუდმივმოქმედი კომისიის წევრია, შეგნებულად გაიტანა კომისიის სხდომაზე მიწის ნაკვეთი იმ საკადასტრო გეგმის მიხედვით, რომელიც შესაძლოა ზედდებაში მოსულიყო, სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთთან. სხვა შემთხვევაში თვით კომისიას, რომელიც სდომის ოქმის მიხედვით ადგილზე გავიდა და შეამოწმა განცხადებაში მითითებული მოთხოვნა, ნამდვილად შეეძლო უარი ეთქვა გ----- რ-----ისათვის, თუკი მისი მოთხოვნა ზედდებაში მოვიდოდა უკვე რეგისტრირებულ გ----- თ-----ის საკუთრებაში ასეულ მიწის ნაკვეთთან.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მითითებულ უსწორობას წარმოადგენს გადაწყვეტილების 6.1.10 6.1.11. 6.1.12. 6.1.13 და 6.1.14 პუნქტები, ასევე გადაწყვეტილების 6.1.17 პუნქტი, სადაც სასამართლომ მხოლოდ ზოგადად მიუთითა ორივე კომისიის მიერ წარმოებულ სხდომებზე, თუმცა არ დაუკონკრეტებია რა დაირღვა გ----- თ-----ის საკითხის განხილვისას და რატომ უნდა ყოფილიყო ან როგორ შეიძლებოდა ყოფილიყო იმდროისათვის მოწვეული იმ კომისიის სხდომაზე გ----- რ----- ე, როდესაც მას ამ დროს განაცხადიც კი არ ჰქონდა შეტანილი მუდმივმოქმედ კომისიაში.

სასამართლომ საერთოდ ყურადღების მიღმა დატოვა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ----- თ-----ის მის მიერ მოთხოვილი მიწის ნაკვეთების არც მართლზომიერი და არც თვითნებური მფლობელი არ იყო და, რომ ეს მიწის ნაკვეთები სახელმწიფო საკუთრებას კი არა, ნოდარ აბულაძის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს წარმოადგენდა, რომელიც მისმა მემკვიდრეებმა მიიღეს სამკვიდრო მოწმობით და მათვე მიჰყიდეს 2010 წელს მოსარჩელე გ----- თ-----ის მამას.

აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელეს არ გაუსაჩივრებია რეგისტრაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება № 8-----03, არადა მისი გასაჩივრებისათვის ერთთვიანი ვადა არსებობდა. ასევე არ გაუსაჩივრებია მოსარჩელეს რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება № 8-----03 კანონით დადგენილ 30 დღიან ვადაში. აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებას, გ----- რ-----ის სარჩელის სრულად უარყოფას და მისი სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას.

**4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება** სააპელაციო სასამართლო გამოცხადებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ----- რ-----ის და გ----- თ-----ის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით გ----- რ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გ----- თ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად თუ იგი იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული.

#### **ფაქტობრივ და სამართლებრივი დასაბუთება**

2-----2016 წლის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ქ.თერჯოლის კომისიის N-- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ----- თ-----ის

მოთხოვნა. ჩაითვალოს ის თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე 24.2 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურ მფლობელად და აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ. შესაბამისად გ----- თ-----ის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N-- (21.03.2016).

საკუთრების უფლების N-- მოწმობით ირკვევა, რომ გ----- თ-----ეს (პ/ნ. 2-----) თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 24.200 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობებით: 9.03. კვ.მ.

22.03.2016წ. გ----- თ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე საკუთრებად აღიარებულ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.03.2016 წლის N8-----03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც მომზადებულია 25.03.2016 წელს, ირკვევა, რომ თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 24 კვ.მ. შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი - N01/1, საერთო ფართობით - 9.03, მესაკუთრეა გ----- - თ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საკუთრების უფლების N-- მოწმობა, რომელიც თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამოწმებულია 21.03.2016 წელს.

გ----- რ-----ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც მას კომისიამ უღიარა საკუთრების უფლება სწორედ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან დაუდგინდა ზედდება.

N----- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ 01.09.2008 წელს შ----- რ-----ემ დავით აბულაძისგან 6 000 ლარად შეიძინა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი, რომლის მახასიათებლებია: სარეგისტრაციო ზონა: თ----- დაზუსტებული ფართობი - 1537 კვ.მ. უფლება-საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - სასოფლო-სამეურნეო. საცხოვრებელი სახლის საერთო სას. ფართობი - 81 კვ.მ. საცხოვრებელი - 66 კვ.მ. დამხმარე - 15 კვ.მ. სხვა - 97 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომერია - 3-----.

23.03.2015 წლის უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულებით შ----- რ-----ემ (პ/ნ. 2-----) აჩუქა გ----- რ-----ეს (პ/ნ. 2-----) მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში, ფართობი 3 532.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ს/კ. 3-----, საცხოვრებელი ფართი - 66.00 კვ.მ. დამხმარე ფართი - 15.00 კვ.მ. სხვა ფართობი - 2 700 კვ.მ.

ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან, რომლებიც მომზადებულია 23.05.2015 წელს, ირკვევა, რომ თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომელთა ს/კ-ია 1) 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 1778.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----, მესაკუთრეა გ----- რ-----ე; 2) 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 1754.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----, მესაკუთრეა გ----- რ-----ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია უძრავი ნივთის

ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმებული 23.03.2015 წ. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

11.09.15 წელს მომზადებულია ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან, ირკვევა, რომ თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში მდებარე თანასაკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ. 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 1 886.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი 3-----, მესაკუთრეები არიან - გ----- და ლ--- რ-----ეები, ლ-----ი; უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად მითითებულია სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიის N--, საარქივო ცნობა N A-----04, დამოწმების თარიღი-0-----2015, სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივი, ზესტაფონის არქივი.

1-----2016 წლის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ქ.თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს კომისიის N- სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ მე-10 საკითხად კომისიის სხდომაზე განხილულ იქნა მოქალაქე გ----- რ-----ის (პ/ნ. 2-----) ორი განცხადება (N--- და N---, - 19.02.2016), რომელიც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ითხოვდა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში საკუთრებაში (ს/კ. 3-----) არსებულ 1886 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 1027.587 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო საკარმიდამო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ამავე ოქმით დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მოთხოვნა, ჩაითვალოს ის თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში საკუთრებაში (ს/კ. 3-----) არსებულ 1886.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 1027.587 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო საკარმიდამო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითნებურ მფლობელად და აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ, რომელსაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განესაზღვრა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური - 72.96 ლარი, რაც უნდა გადაეხადა 1 თვის ვადაში. ამავე ოქმით დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მოთხოვნა, ჩაითვალოს ის თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში საკუთრებაში (ს/კ. 3-----) არსებულ 1886.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 454.778 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითნებურ მფლობელად და აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ, რომელსაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განესაზღვრა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური - 469.34 ლარი, რაც უნდა გადაეხადა 1 თვის ვადაში.

საკუთრების უფლების N-- მოწმობით ირკვევა, რომ გ----- რ-----ეს (პ/ნ. 2-----) თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 454.778 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობებით: 8.69. კვ.მ., ხოლო საკუთრების უფლების N-- მოწმობით ირკვევა, რომ გ----- რ-----ეს (პ/ნ. 2-----) თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----აში საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 1 027.587 კვ.მ. მოწმობები გაცემულია 1-----2016 წელს.

2016 წლის 1-----ის გ----- რ-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე თერჯოლა, სოფელი ა-----ა.

18.05.2016 წ. N8-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, რადგან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებაზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო ნომაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის, რომლის ს/კ-ია 3----- საზღვრებში.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც მომზადებულია 18.05.2016 წელს, ირკვევა, რომ თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომლის ს/კ-ია 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 1028.00 კვ.მ., შენობა ნაგებობის ჩამონათვალი - N01/1, N02/1, მესაკუთრეა გ----- თ----- ე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საკუთრების უფლების N-- მოწმობა, რომელიც თერჯოლის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამოწმებულია 1---- -2016 წელს.

21.06.2016 წლის N8-----04 გადაწყვეტილებით გ----- რ-----ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.07.2016 წლის N1----- გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა გ----- რ-----ის წარმომადგენელს, მ-----ეს 2016 წლის 1-----ის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (გასაჩივრებული იყო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ N8-----04 (21.06.2016წ) და რეგისტრაციის შესახებ N8-----03 (25.03.2016წ) გადაწყვეტილებები).

საქმეში დაცული 20.02.2017 წლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გ----- თ-----ემ ვ----- ფ-----ეს 300 ლარად მიჰყიდა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 24 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს/კ. 3-----, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით N01/1, საერთო ფართობით - 9.03.

გ----- თ-----ის საკურებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 3-----, დაზუსტებული ფართობი - 24 კვ.მ.) ზედდებაში აღმოჩნდა გ----- რ-----ის სარეგისტრაციოდ წარდგენილი 454.778 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, რომელიც N-- საკუთრების უფლების მოწმობით გადაეცა მას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ. გ----- რ-----ის განმარტებით, მის ინტერესს წარმოადგენს ზედდებაში მოსული მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზეც სასმელი წყალი (ონკანი და ავზია) განთავსებული, სწორედ ამ ნაწილში ითხოვს ის სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას. (18.01.2017 წ. გ----- რ-----ის წარმომადგენლის მ-----ის მიერ წარმოგენილ იქნა განცხადება, რომლითაც დააზუსტა სარჩელი და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი: - ზედდების - 11.22 კვ.მ. ნაწილში გ----- თ-----ის N-- საკუთრების უფლების მოწმობა; - საჯარო რეესტრის N8-----03 გადაწყვეტილება გ----- თ-----ის რეგისტრაციის შესახებ ზედდების ნაწილში; - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N8-----03 (რეგისტრაციის შეჩერების შესახებ), N8-----04 (შეწყვეტის შესახებ) და N1----- (საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ)

გადაწყვეტილებები.

გ----- რ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----2016 წ. N-- გადაწყვეტილება და N-- საკუთრების უფლების მოწმობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ----- თ-----ის მოთხოვნა და ის ჩაითვალა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 24.2 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებლად და აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.1 და 22.2 მუხლით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. იმვე კოდექსის 32.1 მუხლით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. იმავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და

ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მტკიცების პროცესი მოიცავს მხარეთა მიერ მტკიცებულებათა შეგროვებას და სასამართლოში წარდგენას. მხარე ვალდებულია თვითონვე დაამტკიცოს მის მიერ მითითებული გარემოებები. ამ ვალდებულების შესრულება განაპირობებს დავის შედეგს. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების ინსტიტუტს აქვს არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც, რადგან საქმის შედეგი იმაზეა დამოკიდებული რა მტკიცებულებებზე მითითებით დაასაბუთებენ მხარეები გარემოებებს, რომლებზედაც ამყარებენ თავიანთ მოთხოვნებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. მითითებული დებულება ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. მართალია, კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, როცა დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლზომიერების შემოწმება - მტკიცების ტვირთი, ასეთ დროს გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება არ ნიშნავს მოსარჩელის საერთოდ გათავისუფლებას საკუთარი პოზიციის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენის ვალდებულებისაგან.

მოსარჩელე გ----- რ-----ეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია მტკიცებულებები, რაც დადასტურებს მის უფლებას თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე 24.2 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (11.22 კვ.მ-ზე, რომელზეც მდებარეობს სასმელი წყალი (ონკანითა და ავზით). შესაბამისად, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----2016 წლის N-- გადაწყვეტილებისა და N-- საკუთრების უფლების მოწმობის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

რაც შეეხება გ----- თ-----ის სარჩელს, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ის უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, - სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 1-----2016 წლის საოქმო გადაწყვეტილება გ----- რ-----ის მიმართ თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 454.778 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში და ამავე კომისიის 1-----2016 წლის N-- საკუთრების უფლების მოწმობა. უნდა დაევალოს თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 454.778 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ----- რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით.

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 1----2016 წ. N- სხდომის ოქმით ირკვევა, რომ მე-10 საკითხად კომისიამ განიხილა მოქალაქე გ----- რ-----ის (პ/ნ. 2-----) ორი განცხადება (N--- და N---, - 19.02.2016), რომელიც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე ითხოვდა თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე მისი კუთვნილი (ს/კ. 3-----) 1886 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ - 1027.587 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ამავე ოქმით დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მოთხოვნა, ჩაითვალა ის თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში მდებარე მის საკუთრებაში (ს/კ. 3-----) არსებული 1886.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ 1 027.587 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითნებურ მფლობელად და აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ, რომელსაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განესაზღვრა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური - 72, 96 ლარი, რაც უნდა გადაეხადა 1 თვის ვადაში. ამავე ოქმით დაკმაყოფილდა გ----- რ-----ის მოთხოვნა, ჩაითვალა ის თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში საკუთრებაში (ს/კ. 3-----) არსებულ 1886.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე 454.778 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების თვითნებურ მფლობელად და აღიარებულ იქნა მესაკუთრედ, რომელსაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განესაზღვრა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური - 469.34 ლარი, რაც უნდა გადაეხადა 1 თვის ვადაში.

საკუთრების უფლების N-- მოწმობით ირკვევა, რომ გ----- რ-----ეს (პ/ნ. 2-----) თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 454.778 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობებით: 8.69 კვ.მ., ხოლო საკუთრების უფლების N-- მოწმობით ირკვევა, რომ გ----- რ-----ეს (პ/ნ. 2-----) თერჯოლის რაიონის სოფელ ა-----ში საკუთრებაში გადაეცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით - 1 027.587 კვ.მ. მოწმობები გაცემულია 1----2016 წელს.

1----2016წ. N-- საკუთრების უფლების მოწმობით 1 027. 587 კვ.მ, მიწის ნაკვეთის გ----- რ-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემა პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს მოსარჩელე გ----- თ-----ეს. მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის იურიდიულ ინტერესს, შესაბამისად, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის საფუძველზე სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

1----2016წ. N-- საკუთრების უფლების მოწმობით გ----- რ-----ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთი 454.778 კვ.მ. მოიცავს 2016 წლის მარტში გ----- თ-----ის საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთის ნაწილს (გ----- რ-----ის აღნიშვნით, ფართობი, რომელიც მის ინტერესს წარმოადგენს და რომელზეც სასმელი წყალია შეადგენს 11.22 კვ.მ-ს).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, „საკუთრების უფლების აღიარება“ ნიშნავს ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემას. გასაჩივრებულ ნაწილში 1----2016 წ. N- საოქმო გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გამოცემული N-- საკუთრების მოწმობა არ არის გაცემული სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე, რამდენადაც 2016 წლის მარტში მიწის ნაკვეთი კომისიის მიერ განკარგული იყო გ----- თ-----ეზე. ამდენად, გ----- თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ამ მიმართებით საფუძვლიანია. ამასთან სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გ----- თ-----ის სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში სრულად დაკმაყოფილებას აბრკოლებს წყაროს (სასმელი წყლის) ტერიტორიის (გ----- რ-----ის მითითებით 11.22 კვ.მ) ზუსტი ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა. რამდენადაც, დაუდგენელია 1----2016წ. N-- საკუთრების უფლების მოწმობით გ----- რ-----ისათვის გადაცემულ 454.778 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე კონკრეტულად რა ადგილზე (შესაბამის კოორდინატების მითითებით) მდებარეობს სასმელი წყალი და რამდენს შეადგენს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფართობი, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას თვითონ გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და N-- საკუთრების უფლების მოწმობიდან ამორიცხოს გ----- თ-----ის საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი. ადმინისტრაციულ ორგანოს (საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას) კანონიდან გამომდინარე აკისრია ვალდებულება ზუსტად დაადგინოს საკუთრების ობიექტი, მოახდინოს მისი იდენტიფიცირება (ფართობის, ადგილმდებარეობის განსაზღვრა) და საკუთრების უფლების მოწმობასთან ერთად გასცეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

## 5. საპროცესო ხარჯები

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

ამდენად თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების კომისიას აპელანტ გ----- თ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 150 ლარის ანაზღაურება, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილისა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი და მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 389-ე მუხლებით

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა**

1. გ----- რ-----ის და გ----- თ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 27 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. გ----- რ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გ----- თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, - სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი: თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 1----2016 წლის საოქმო გადაწყვეტილება გ----- რ-----ის მიმართ თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 454.778 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში და ამავე კომისიის 1----2016 წლის N-- საკუთრების უფლების მოწმობა;
5. დაევალოს თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამაერთლებრივი აქტი თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ ა-----ში მდებარე 454.778 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ----- რ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით;
6. გ----- რ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
7. დაეკისროს თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გ----- თ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 ლარის ანაზღაურება.
8. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის

მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32);

ხათუნა ხომერიკი  
მოსამართლე