

საქმე №3ბ/2305-18



03 ივლისი, 2019

თბილისი

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა

**თავმჯდომარე - ნინო ქადაგიძე**  
**მოსამართლეები - მარიამ ცისკაძე**  
**გელა ბადრიაშვილი**

## სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

**აკვლანტი** - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;  
წარმომადგენელი - მ-----ი.

**აკველანტი** - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;  
წარმომადგენელი -ც-----ი;

**მოწინააღმდეგე მხარე -** ი-----ბ-----ე;  
წარმომადგენელი - ო-----ი.

**დავის საგანი** - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა;

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება.

**სააპელაციო საჩივრების მოთხოვნა** - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

## **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით ი---- ბ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2017 წლის 3 ივლისის N1----- ბრძანება, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 დეკემბრის N1----- ბრძანება და დასახელებულ სააგენტოს დაევალა, გამოსცეს ახალი აქტი სახელმწიფოს საკუთრებად N8----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების თაობაზე ი---- ბ----ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ზედდების აღმოსაფხვრელად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 22 აგვისტოს მომზადებული ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზის მიხედვით;

## **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ის სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ი---- ბ----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა 114 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი (1998-2001 წლების მონაცემები), ასევე, 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი (საკუთრების ფლობის თარიღის გარეშე). ც--ის საკრებულოს 2001-2005 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად მითითებულია ი---- გ----- ასული ბ-----ე, კომლის საკუთრებად კი მითითებულია 60 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი (ს.ფ. 54, 55-58).

2016 წლის 19 აგვისტოს ი---- ბ-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N8----- განცხადებით მიმართა ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით. განცხადებას უფლების დამდგენი დოკუმენტი - №A----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სხვა დოკუმენტები დაერთო. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სააგენტომ ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გადაუგზავნა უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიხედვით მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების მიზნით. ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2016 წლის 9 სექტემბრის N4--- წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს N0--- დათვალიერების ოქმის მიხედვით აცნობა, რომ ი---- ბ----ის N8----- განაცხადზე დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე (შემსრულებელი ი/მ თ-----ე) ასახული უძრავი ნივთი შესაბამისობაში იყო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან (ს.ფ. 1-18, 30, 28-29);

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ი---- ბ----ის N8----- განცხადებაზე

მიმდინარე წარმოებისას დაადგინა, რომ განცხადებით მითითებული მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებულ, N8----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთთან და ამდენად, რეგისტრაცია შესაძლებელი იყო მითითებული ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების პირობებში. ზედდების მონაცემები ასახულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ 2016 წლის 22 აგვისტოს სიტუაციური ნახაზით. (ს.ფ.16-19);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 14 სექტემბრის N2----- მიმართვით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ი----- ბ-----ის N8----- განაცხადის მასალები წარედგინა იმაზე მითითებით, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებულ N8----- მიწის ნაკვეთთან და არსებობდა სახელმწიფო კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის განხილვის საჭიროება (ს.ფ. 20-22).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 9 ნოემბრის N6- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით კომისიამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა N8----- მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საფუძველი ი----- ბ-----ის N8----- განაცხადის შესაბამისად, ვინაიდან, 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი იყო საძოვრის კატეგორიის და ამასთან, არ დასტურდებოდა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული ნაკვეთი მდებარეობდა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მითითებულ საზღვრებში (ს.ფ. 20-22).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 5 დეკემბრის N1----- ბრძანებით დამტკიცდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 9 ნოემბრის N6- სხდომის შედეგები (ს.ფ. 23-24).

2017 წლის 13 აპრილს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ი----- ბ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 9 ნოემბრის N6- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით (ს.ფ. 36-39).

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2017 წლის 3 ივლისის N1----- ბრძანებით ი----- ბ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა ი----- ბ-----ის მიერ წარდგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ის ადგილმდებარეობა, რაც საკადასტრო აზომვითი ნახაზით იყო მოცემული, ვინაიდან უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ შეიცავდა

მონაცემებს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების და ადგილმდებარეობის შესახებ (ს.ფ. 40-47).

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 დეკემბრის N1----- ბრძანების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების საკითხი უნდა იქნეს გადაწყვეტილი იმ გარემოების შეფასებით, გააჩნდა თუ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ი---- ბ----ის უფლების მიხედვით სახელმწიფოს კუთვნილი, N8----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაკორექტირების საფუძველი საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 22 აგვისტოს მომზადებული ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზის მიხედვით ან/და აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა განხორციელდა თუ არა საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვასთან დაკავშირებული უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით (საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის N391 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება).

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1--- ბრძანებით მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველი კომისია შეიქმნა და აღნიშნული კომისიის დებულება დამტკიცდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული დებულების მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „კომისია“ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილავს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის (მათ შორის მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობისას) შესახებ განცხადებებს და ფიზიკური პირის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელზედაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხმობის გაცემასთან დაკავშირებით მარეგისტრირებული ორგანოს მომართვებს და იღებს

შესაბამის გადაწყვეტილებებს.

ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების მიხედვით, კომისია უფლებამოსილია, საჭიროების შემთხვევაში თავისი ფუნქციების განხორციელებისას, საკითხის სპეციფიკიდან გამომდინარე, კონსულტაციის მიზნით მოიწვიოს შესაბამისი ექსპერტები და სპეციალისტები, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ასევე, კომისია უფლებამოსილია, საკითხის განხილვისას გადაწყვეტილების მისაღებად შექმნას სამუშაო ჯგუფი სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" (შემდგომში „სააგენტო"), ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისა (შესაბამისი მუნიციპალიტეტისთვის „სააგენტოს" მიერ გაგზავნილი წერილობითი თხოვნის არსებობისას) და სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს" (სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის" „სააგენტოს" მიერ გაგზავნილი წერილობითი თხოვნის არსებობისას) მიერ შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე პირების შემადგენლობით და იხელმძღვანელოს მათ მიერ წერილობითი ფორმით მოწოდებული ინფორმაციითა და ოქმებით. „სააგენტოს" მომსახურების ცენტრები კოორდინაციას უწევენ სამუშაო ჯგუფების საქმიანობას შესაბამისი ადმინისტრაციულ ტერიტორიული ერთეულების ფარგლებში.

სახელმწიფო სუვერენიტეტის პრინციპიდან გამომდინარე, სახელმწიფოს საკუთრებად რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც კერძო პირთა უფლება არ არის დარეგისტრირებული და საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ფაქტი ქონების აღწერისა და იდენტიფიცირების მნიშვნელობის მატარებელია.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი არა მხოლოდ აღიარებს საკუთრების ძირითად უფლებას, არამედ ხელშეუხებლად აცხადებს მას და ადგენს, რომ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების შეზღუდვა მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და კანონით დადგენილი წესით დაიშვება. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ვალდებულებები – უზრუნველყოს საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის დაცვა, ყოველი ინდივიდის მიერ საკუთრების შეუფერხებელი მოხმარება (პოზიტიური ვალდებულება) და, ამავდროულად, არ ჩაერიოს საკუთრების უფლებაში თვითნებურად და გაუმართლებლად (ნეგატიური ვალდებულება).

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვით, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში. ამასთან, წინარე დებულებები

არანაირად არ აკნინებს სახელმწიფოს უფლებას, გამოიყენოს ისეთი კანონები, რომელთაც ის აუცილებლად მიიჩნევს საერთო ინტერესების შესაბამისად საკუთრებით სარგებლობის კონტროლისათვის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, კერძო პირთა უფლებების შესაბამისად სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საზღვრების შეცლა წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ვალდებულებას, რომლის შესრულებასთან დაკავშირებულ საკითხებს იგი შესაბამისი კომისიის მეშვეობით განიხილავს და წყვეტს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ი----- ბ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხის გადაწყვეტისას სააგენტოსა და მისი 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით შექმნილი კომისიის მიერ ადგილი არ ჰქონია საქმის გარემოებების ყოველმხრივ გამოკვლევასა და წარდგენილი მტკიცებულებების სათანადო შეფასებას, რამეთუ სააგენტოს შესაბამისი დასკვნების საწინააღმდეგოდ, საქმის მასალებით დადასტურდა, რომ ი----- ბ-----ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, №A----- საარქივო ცნობით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მისი N8----- განცხადებით მითითებულ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ ნაკვეთს, რომელიც ზედდებაშია სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებულ, N8----- - საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთთან და ამდენად, არსებობს მითითებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საჭიროება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული ნორმებიდან და

გარემოებებიდან გამომდინარე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2016 წლის 5 დეკემბრის N1----- ბრძანებით საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, წარდგენილი მტკიცებულებების საწინააღმდეგოდ, კანონის დარღვევით უარყო ი----- ბ-----ის მოთხოვნა და ამგვარად შეზღუდა მისი საკუთრების უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 დეკემბრის N1----- ბრძანება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და დასახელებულ სააგენტოს უნდა დაევალოს, ახალი აქტის გამოცემით სახელმწიფოს საკუთრებად N8----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები დააკორექტიროს ი----- ბ-----ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ზედდების აღმოფხვრის საჭიროების შესაბამისად საჯარო რეესტრის მიერ 2016 წლის 22 აგვისტოს მომზადებული ზედდების ამსახველი სიტუაციური ნახაზის მიხედვით.

სასამართლოს მითითებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 5 დეკემბრის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძვლების მხედველობაში მიღებით ცხადია, რომ დასახელებულ აქტზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად კანონმდებლობის არასწორი გამოყენების გზით დადგინდა, რაც შესაბამისი აქტის - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2017 წლის 3 ივლისის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველია.

### **საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტის მითითებით, 2017 წლის 13 აპრილს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში შევიდა ი----- ბ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი, რომელიც შეეხებოდა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველი კომისიის შექმნისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“ 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 09 ნოემბერს შემდგარი სხდომის N6- ოქმის N16 საკითხად მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და სააგენტოსათვის სახელმწიფოს საკუთრებაში N 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კორექტირების

დავალების მოთხოვნას. აღნიშნული ადმინისტრაციული საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2017 წლის 26 აპრილის N1----- ბრძანებით. სამინისტრომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, განიხილა ადმინისტრაციული საჩივარი, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები, შეისწავლა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გასაჩივრებული ბრძანებით არ დააკმაყოფილა იგი, შემდეგი ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებების გამო: 2015 წლის 22 დეკემბერს სააგენტოს 18.12.2015 წლის N1----- ბრძანების საფუძველზე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში - საჯარო რეესტრი) 0----- სარეგისტრაციო განაცხადით სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა ა-----ის (რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე 7554.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (საძოვარი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მიენიჭა საკადასტრო კოდი 8-----.

2016 წლის 19 აგვისტოს ი---- ბ----ემ N8----- სარეგისტრაციო განაცხადით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. საჯარო რეესტრმა 2016 წლის 24 აგვისტოს მიიღო N8-----03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ და N2----- წერილით მიმართა ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, ი---- ბ----ის მიერ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობის დადასტურების მიზნით. ამავე კორესპონდენციით ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას გაეგზავნა ი---- ბ----ის მიერ სარეგისტრაციო განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტები, ხოლო ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან დადებითი პასუხის მიღების შემთხვევაში საჯარო რეესტრი მიმართავდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს 8----- კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით.

აპელანტის მითითებით, 2016 წლის 9 სექტემბერს ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ამავე რიცხვით დათარიღებული N4--- წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ ი---- ბ----ის მიერ 2016 წლის 19 აგვისტოს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აგომვითი ნახაზი ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ც--ში მდებარე სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 2500 კვ.მ.), კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საარქივო ცნობა გაა2-----, 15.02.2016) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. წერილზე თანდართულია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0--- (დათვალიერების თარიღი: 0----- წ.), რომლის თანახმად, საკადასტრო აზომვით

ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი შესაბამისობაშია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან. საჯარო რეესტრმა 2016 წლის 14 სექტემბერს მიიღო N8-----07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რომლის მიხედვითაც საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი უძრავი ნივთი ზედდებაშია სახელმწიფოს საკუთრებაში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ს/კ 8-----. შესაბამისად, საჯარო რეესტრმა ამავე რიცხვით დათარიღებული N2----- წერილით მიმართა სააგენტოს ს.კ. 8----- -- რეგისტრირებული უძრავი ნივთის კორექტირების მიზნით. სააგენტომ 2016 წლის 13 ოქტომბრის N1----- წერილით აცნობა საჯარო რეესტრს ზემოაღნიშნულ წერილთან დაკავშირებით საქმისწარმოების ვადის 2 თვით გაგრძელების შესახებ. საკითხი განხილულ იქნა „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სხვა შენობა-ნაგებობების არასაცხოვრებელი ფართობის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების კუთვნილების განსაზღვრის საკითხების განმხილველი კომისიის შექმნისა და დებულების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 19 ნოემბერს შემდგარ N6- სხდომაზე. სხდომის ოქმის თანახმად (საკითხი N16), ვინაიდან ფიზიკური პირის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ ა-----ის რაიონის სოფელ ც-----ის კოლმეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობს და ასევე, არსებულ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში N8----- განაცხადით წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა არ დადასტურდა, კომისიამ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი N8-----) დაფიქსირებული ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. კომისიის N6- სხდომის ოქმის შედეგები დამტკიცდა სააგენტოს 2016 წლის 05 დეკემბრის N1----- ბრძანებით, ხოლო 2016 წლის 12 დეკემბრის N1----- წერილით საჯარო რეესტრს ეცნობა სააგენტოს გადაწყვეტილების შესახებ, ასევე გაეგზავნა ზემოაღნიშნული ბრძანება და ამონაწერი კომისიის სხდომის ოქმიდან.

საჯარო რეესტრის 2016 წლის 15 დეკემბრის N8-----13 გადაწყვეტილებით საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის საქმისწარმოების ვადა გაგრძელდა 2 თვით, ხოლო 2017 წლის 15 მარტის 08----- --14 გადაწყვეტილებით ი----- ბ-----ეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნულ უძრავ

ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, ხოლო 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილია, რომ დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

აპელანტის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, ი----- ბ-----ის მიერ საჯარო რეესტრში უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად წარდგენილი საარქივო ცნობა ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ში ი----- ბ-----ის (კომლის) საკუთრებაში (1998-1999 და 2001-2004 წლების მონაცემებით) ირიცხება საცხოვრებელი სახლი (საერთო სასარგებლო ფართობი 114 კვ.მ/60 კვ.მ.) და მიწის ნაკვეთის ფართობი 0.25 ჰა, თუმცა ცნობაში მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები და ადგილმდებარეობა მითითებული არ არის. შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში N3----- განაცხადით წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მითითებულ საზღვრებში მდებარეობა უტყუარად არ დგინდება. სამინისტროს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების მიმართ ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევას, ასევე კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევა არ არის სახეზე. რაც შეეხება კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, არ იკვეთება.

**სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის საფუძველები:**

**ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტის მითითებით, როგორც სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - სააგენტო) 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძანებით

შექმნილი კომისიის 2016 წლის 9 ნოემბერს შემდგარი სხდომის N6- ოქმის N16 საკითხით დგინდება, კომისიამ განიხილა სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში - საჯარო რეესტრი) მომართვის საფუძველზე, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებითა და ი---- ბ-----ის მიერ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, დადგენილი ზედდებისა და შესაბამისად, სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი და მიზანშეწონილად არ მიიჩნია ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების გაუქმება, იმ საფუძველით, რომ სააგენტოსათვის წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად, კერძოდ, ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ის კოლმეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საძოვარს. აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში კერ დადგინდებოდა ი---- ბ-----ის მიწის ნაკვეთის იდენტურობა, რადგან საარქივო ცნობით ფიზიკური პირის უფლების დამდგენ დოკუმენტში აღრიცხული იყო შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ოქმის საფუძველზე 2016 წლის 5 დეკემბერს სააგენტოს N1----- ბრძანებით დამტკიცდა ზემოაღნიშნული ოქმი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, 2016 წლის 12 დეკემბერს აღნიშნული გადაწყვეტილება და შესაბამისი კრების ოქმის ამონაწერი (საკითხი N16) N1----- წერილით გადაეგზავნა საჯარო რეესტრს. აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ N8-----14 (15.03.2017) გადაწყვეტილებით უარი უთხრა ი---- ბ-----ეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან, სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარმოდგენილი უფლების რეგისტრაციას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად.

აპელანტის მითითებით, საჯარო რეესტრის მიერ N68----- სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში მომართვამდე, სააგენტოს მიერ ი---- ბ-----ის 2016 წლის 24 თებერვლის N1----- განცხადების საფუძველზე, არსებითად შესწავლილი იქნა იმავე ზედდების საკითხი. კერძოდ, ი---- ბ-----ეს საჯარო რეესტრმა 2016 წლის 23 თებერვალს მიღებული No8----- გადაწყვეტილებით შეუჩერა სარეგისტრაციო წარმოება სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთთან ზედდების არსებობის გამო. 2016 წლის 1 მარტის N1---- სამსახურებრივი ბარათით ი---- ბ-----ის განცხადება მოკვლევის მიზნით გადაეგზავნა სააგენტოს იმერეთის-რაჭა-ლეჩხუმის-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრს. 2016 წლის 14 მარტის N1---- სამსახურებრივი ბარათით სააგენტოს გადაეგზავნა 2016 წლის 11 მარტის ადგილზე დათვალიერების ოქმი და შესაბამისი ფოტო-მასალა. აღნიშნული ადგილზე დათვალიერების ოქმით დგინდება, რომ ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფელ ც--ში სადავო მიწის ნაკვეთს სახელმწიფოს გარდა სხვა მფლობელი არ გააჩნია, ასევე ის გარემოება,

რომ მიწის ნაკვეთს სასოფლო-სამეურნეო ან სხვა მიზნებისთვის არ ამუშავებენ და ამავე დროს არც შემოღობილია, რაც, ასევე დაადასტურა, ა-----ის რაიონის გამგებლის წარმომადგენელმა ც--ის ადმინისტრაციულ ერთეულში - ფ-----ემ. ადგილზე დათვალიერების ოქმთან ერთად, წარმოდგენილია ფოტო-მასალა, რომლითაც ასევე დასტურდება ის გარემოება, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ მდებარეობს ის შენობა-ნაგებობა, რომელიც მითითებულია ი---- ბ-----ის საარქივო ცნობაში, იგივე დასტურდება ასევე ორთო-ფოტოთი. გამომდინარე აქედან, ი---- ბ-----ის უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება არ ხდება იმ მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, რომელიც სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით არის რეგისტრირებული (საკადასტრო კოდი: 8-----).

სააპელაციო საჩივრის ავტორს ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1---- ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 22 აპრილის N5- სხდომის ოქმის საფუძველზე (საკითხი N9) ფიზიკური პირის ი---- ბ-----ის განცხადებასთან დაკავშირებით მიზანშეწონილად არ მიიჩნია დაფიქსირებული ზედდების ნაწილში სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ გადაწყვეტილება დააფუძნა ერთადერთ მტკიცებულებას - ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2016 წლის 9 სექტემბრის No4--- წერილს, რომლითაც საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ მოქალაქე ი---- ბ-----ის (3/ნ:1-----) მიერ 2016 წლის 19 აგვისტოს N8----- სარეგისტრაციო განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (შემსრულებელი ი/მ „თ-----ე“) ა-----ის მუნიციპალიტეტის სოფ. ც--ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 2500 კვ.მ), კონფიგურაცია და მოსაზღვრე ნაკვეთების მითითებული მფლობელობა იდენტურია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (საარქივო ცნობა NA----- 15.02.2016) გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა. თუმცა, თავის მხრივ, ა-----ის გამგეობამ აღნიშნული წერილის ერთადერთ საფუძველად მიუთითა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი N0----. აპელანტის მითითებით, უფლების დამდგენ დოკუმენტში, კერძოდ, საარქივო ცნობაში არ არის მითითებული მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეები და არც მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია. გამომდინარე აქედან, ა-----ის მუნიციპალიტეტის მიერ მომზადებული წერილით და ადგილზე დათვალიერების ოქმით არ არის შესწავლილი და გამოკვლეული ის გარემოება არსებობს თუ არა სადავო უძრავ ნივთზე შენობა-ნაგებობა. აღნიშნული ოქმით ასევე არ დგინდება, რა გარემოება იქნა გამოკვლეული და დაადგენილი ადგილზე დათვალიერების შედეგად. აღნიშნულ შემთხვევაში მოსარჩელის უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებულია, რომ მოსარჩელე ი---- გ----- ასულ ბ-----ის (ოჯახის უფროსს) კომლს ერიცხება 1998-1999 წლების მდგომარეობით 114 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი, ხოლო 2001 - 2004 წლების

მდგომარეობით 60 კვ.მ. საერთო სარგებლობის საცხოვრებელი სახლი და 0,25 ჰექტარი მიწის ნაკვეთი. თუმცა მოსარჩელეს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მასზე შენობა-ნაგებობა არ ფიქსირდება, ასევე შენობა-ნაგებობა, არ არის დატანილი საკადასტრო გეგმაზე, რომელიც ასახავს სახელმწიფო საკუთრების უფლების რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს. შენობა-ნაგებობა ასევე არ ფიქსირდება ორთო-ფოტოზე. აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ შეუფასებია სააგენტოს იმერეთ-რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის მიერ მოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები, მხედველობაში არ მიუღია 2016 წლის 11 მარტის ადგილზე დათვალიერების ოქმი შესაბამისად, დაუდგენელია რის საფუძველზე მიიჩნია, რომ არსებობდა ი----- ბ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

### **III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

#### **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:**

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

## ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივრები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ის სასოფლო საბჭოსა და საკრებულოს საკომლო წიგნის ჩანაწერების მიხედვით, ი----- ბ-----ის კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხებოდა 114 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი (1998-2001 წლების მონაცემები). ც--ის საკრებულოს 2001-2005 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთდერთ წევრად მითითებულია ი----- გ----- ასული ბ-----ე, კომლს საკუთრებად ერიცხება 60 კვ.მ საცხოვრებელი სახლი და 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი.

2016 წლის 19 აგვისტოს ი----- ბ-----ემ N8----- განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ში მდებარე 2500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დარეგისტრირების მოთხოვნით. განცხადებას თან ერთვოდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი - №A----- საარქივო ცნობა, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სხვა დოკუმენტები. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საარქივო ცნობა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი სააგენტომ გადაუგზავნა ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უფლების დამდგენი დოკუმენტის მიხედვით მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირების მიზნით. ა-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ 2016 წლის 9 სექტემბრის N4--- წერილის და N0---- დათვალიერების ოქმის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს აცნობა, რომ ი----- ბ-----ის N8----- განაცხადზე დართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე (შემსრულებელი ი/მ თ-----ე) ასახული უძრავი ნივთი შესაბამისობაში იყო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ი----- ბ-----ის N8----- განცხადებაზე მიმდინარე წარმოებისას დაადგინა, რომ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირებულ, N8----- --- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთთან და ამდენად, რეგისტრაცია შესაძლებელი

იყო მითითებული ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების პირობებში. ზედდების მონაცემები ასახულ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2016 წლის 22 აგვისტოს შედგენილ სიტუაციურ ნახაზზე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1---- - ბრძანებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 9 ნოემბრის N6- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა N8----- მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საფუძველი ი----- ბ-----ის N8----- განაცხადის შესაბამისად, რამდენადაც, 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი იყო საძოვრის კატეგორიის და ამასთან, არ დასტურდებოდა, რომ უფლების დამდგენი დოკუმენტით გათვალისწინებული ნაკვეთი მდებარეობდა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მითითებულ საზღვრებში.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2017 წლის 3 ივლისის N1----- ბრძანებით ი----- ბ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლო საქმის გარემოებების დამატებითი გამოკვლევისა და შესწავლის საფუძველზე არ ადასტურებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოების შეფასებებს სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე და თვლის, რომ გადაწყვეტილება მიღებულია ყველა ფაქტობრივი გარემოების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე, რაც გამორიცხავს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ძირითად მიზანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა;

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს: სახელმწიფო პროექტის განხორციელების პროცესში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი: ა) საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა;

იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არის სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის დელეგირებული უფლებამოსილება.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ზემოაღნიშნული მუხლის შინაარსს და არსებითად მიიჩნევს იმ დანაწესს, რომ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის დადგენის უფლებამოსილება ენიჭება სახელმწიფოს მხრიდან ამ უფლების დელეგირების საფუძველზე და ამავდროულად, უფლება დასტურდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით.

როგორც აღინიშნა, საქმეში დაცულია ა-----ის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის მიერ ჩატარებული დათვალიერების ოქმი და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იდენტიფიკაციის დადასტურების შესახებ, რომლითაც დადგენილია, რომ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში (საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ქუთაისის ცენტრალური არქივის მიერ 2016 წლის 15 თებერვალს გაცემული N A----- საარქივო ცნობა) მითითებული და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი არის იდენტიფიკირებული.

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - იდენტიფიკაციის დადასტურების შესახებ - მოსარჩელისათვის წარმოადგენს აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იმ პირობებში, თუ ეს აქტი ხელყოფს რომელიმე პირის უფლებას, აღნიშნულის კანონიერება სადავო უნდა გახდეს დადგენილი პროცედურების დაცვით. ამ შემთხვევაში სახელმწიფო, რომელიც მოქმედებს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოების სახით, ვერ გახდება გამონაკლისი და მას, როგორც იმ პირს, რომელიც მიწის ნაკვეთზე აცხადებს საკუთარ საწინააღმდეგო უფლებებს, ევალება მოექცეს იმ საერთო საკანონმდებლო რეგულაციებში, რაც გაწერილია ნებისმიერი სხვა სუბიექტისთვის. აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან კი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ გაცემული აღნიშნული აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი სადავოდ არ გამხდარა და დავის გადაწყვეტის ეტაპისათვის წარმოადგენს ძალაში მყოფ აქტს.

სააპელაციო სასამართლო ადმინისტრაციული ორგანოების ყურადღებას მიაპყრობს მხარეთა შორის მტკიცებულებათა გადანაწილების ტვირთზე და სსსკ-ის მე-4 და ასკ-ის მე-17 მუხლებზე მითითებით განმარტავს, რომ აპელანტები, როგორც სარჩელზე მოპასუხე მხარეები, გათავისუფლებული არ არიან მტკიცების

ტვირთისგან და ეკისრებათ საპროცესო ვალდებულება წარმოადგინონ ან გააქარწყლონ მოსარჩელის მიერ მითითებული და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

პალატა ყურადღებას მიაქცევს საქმეში დაცულ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 16 ოქტომბრის N1----- ბრძნებით შექმნილი კომისიის 2016 წლის 09 ნოემბრის N6- ოქმის ამონაწერზე, რომელშიც უარის თქმის საფუძვლად მითითებულია იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ა-----ის რაიონის სოფელ ც--ის კოლმეურნეობის 1984 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით წარმოადგენდა საძოვრის კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რაც გამორიცხავდა მისი გასხვისების შესაძლებლობას. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ წარმოდგენილ მოსაზრებას და თვლის, რომ აპელანტები ვერ მიუთითებენ საკანონმდებლო ნორმას, რომელიც გამორიცხავდა კომლისათვის აღნიშნული კატეგორიის მიწის ნაკვეთის შევსების წესით გადაცემის შესაძლებლობას, ხოლო რაც შეეხება 2005 წელს ამოქმედებულ კანონს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“, აღნიშნული კანონი „საძოვრის“ კატეგორიის მიწის ნაკვეთზე შეზღუდვას აწესებდა „პრივატიზაციის“ თვალსაზრისით და აქვე, ამავე კანონის 2.3 მუხლით ადგენდა, რომ შეზღუდვა არ ვრცელდებოდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე;

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ აპელანტების მითითება სარჩელის უსაფუძვლობის შესახებ, შესაბამისი მტკიცების გარეშე, ვერ გახდება სარჩელის უარყოფის საკმარისი საფუძველი, რამდენადაც „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების მიზანს წარმოადგენს სწორედ იმ შეუსაბამობის აღმოფხვრა და სამართლებრივი მოწესრიგება, რაც ვლინდება უფლებრივ და საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებულ წინააღმდეგობაში და წარმოშობს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების სრულყოფის აუცილებლობას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, იმ პირობებში, როდესაც ი----- ბ-----ის უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (სადავო მიწის ნაკვეთი) იდენტურობა დადასტურებულია სათანადო წესით გამოცემული ადმინისტრაციული-

სამართლებრივი აქტით (რაც არ გასაჩივრებულა და ძალაშია), ასევე მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის მხრიდან ფლობის ფაქტს ადასტურებენ მიმდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, არ არსებობს აპელანტი ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებების დადასტურების შესაძლებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოტივაციას და მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

### **საპროცესო ხარჯები:**

„სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ და „ს“<sup>1</sup> ქვეპუნქტების საფუძველზე, აპელანტები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბაჟი გადახდის ვალდებულებისაგან.

## **IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

### **სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ**

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

### **დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

### **თავმჯდომარე:**

### **ნინო ქადაგიძე**

**მოსამართლეები:**

**მარიამ ცისკაძე**

**გელა ბადრიაშვილი**