



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
საქართველოს სახელი  
I შ ე ს ა ვ ა ლ ი

26.02.2020 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე- გია ბერაია**

**სხდომის მდივანი- ნათია ზადუკელი**

**აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ----- ბ-----ი;**  
**წარმომადგენელი- ი-----.**

**აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული**  
**თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;**  
**წარმომადგენელი - ქ-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის**  
**მერია;**  
**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მთავრობა;**  
**წარმომადგენელი - ქ-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ**  
**ქონების მართვის სააგენტო;**  
**წარმომადგენელი - ი-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საქართველოს ეკონომიკისა და**  
**მდგრადი განვითარების სამინისტრო;**

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

## **II აღწერილობითი ნაწილი**

### **1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

#### **1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა:

ა. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილი იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“.

ბ. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, ს----- მიმდებარედ მდებარე 1236 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

გ. დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- ბრძანების მეორე პუნქტი, კერძოდ მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17 კვ.მეტრი შენობანაგებობის გადაცემის ნაწილში და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ.თბილისის შორის 2008 წლის 2----- დადებული ხელშეკრულების 1.1 მუხლი, კერძოდ -მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) ნ----- ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დ. მოპასუხეს- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე-ნ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

## 1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

1.2.1. საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 2----- მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ.0-----), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 867609 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნ-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: წერილი №1-----, დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, მიწის ნაკვეთის გეგმა, დამოწმების თარიღი: 0-----, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური.

1.2.2. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- მიღებული იქნა ბრძანება №1-----, რომლითაც დგინდება, რომ ცნობად იქნეს მიღებული სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის მოხსენებითი ბარათი და გადაეცეს ქ.თბილისის საკუთრებაში, როგორც დამატებითი ქონება, ქ.თბილისში, დ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ნაკვ 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული ბრძანებით დგინდება, რომ დაევალოს სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს ქალაქ თბილისის მერიასთან შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- №1----- ბრძანების საფუძველზე, ერთი მხრივ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (შემდგომში „სამინისტრო“), წარმომადგენელი იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტის მ----- გ-----ის სახით, რომელიც მოქმედებს სამინისტროს 26.09.08 წლის №2----- მინდობილობის საფუძველზე და მეორეს მხრივ, ქ.თბილისი (შემდგომში თბილისის მთავრობას) წარმომადგენელი ქ.თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის ადგილობრივი ქონების აღრიცხვისა და განკარგვის განყოფილების მთავარი სპეციალისტს თ----- ბ-----ის სახით, მოქმედი ქალაქ თბილისის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 11.07.08 წლის №0----- ბრძანებით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე, 2008 წლის 2----- გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „სამინისტრო“ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „თბილისის მერია“ ქ.თბილისის საკუთრებაში იღებს ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 867609 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ნაკვ.0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებს (მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----).

დასახელებული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1 პუნქტის თანახმად,

ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობებიდან გამომდინარე, ქ.თბილისში,დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ნაკ. 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----, როგორც დამატებითი ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან ერთად გადადის ამ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებები და მოვალეობები. ამავე მუხლის 3.2 პუნქტის თანახმად, 57145 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი დატვირთულია სერვიტუტით.

1.2.3. ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №----- ბრძანებით კი დადგინდა, რომ განხორციელდეს, თბილისი დ----- დასახლების მიმდებარედ არსებული 27932 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (მიწის საკადასტრო კოდი: №0-----) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნითი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდეს ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად, შემდეგი ფართობებით: - №1 მიწის ნაკვეთი 27698 კვ.მეტრი ფართობით; - №2 მიწის ნაკვეთი 234 კვ.მეტრი ფართობით;

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 17 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 27698.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება N0-----, დამოწმების თარიღი: 2-----, სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“; ბრძანება №-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“; ბრძანება N0-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“; ბრძანება N0-----, დამოწმების თარიღი: 1----- სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“;

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 17 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი :234.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი:0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: ბრძანება N0-----, დამოწმების თარიღი: 2-----, სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“; ბრძანება №-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“; ბრძანება N0-----, დამოწმების თარიღი: 1-----, სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“; ბრძანება N0-----, დამოწმების თარიღი: 1----- სსიპ „ქონების მართვის სააგენტო“;

1.2.4. საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 23 სექტემბრის ნ----- ს-----ის და ვ----- ზ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით დადგენილია, რომ ნ----- ბ-----ი, 1993 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, კერძოდ მიწის ნაკვეთით (ფართით 1236 კვ.მ) და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობით, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ზ----- მიმდებარედ და რომ აღნიშნული პირები თანახმანი არიან ნ----- ბ-----მა კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს ქონების საკუთარ სახელზე გაფორმება/რეგისტრაცია.

1.2.5. 2016 წლის 30 სექტემბერს, ნ----- ბ-----მა №3----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ.თბილისი, ს----- მიმდებარედ, საერთო ფართი 1236.00 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 0----- საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 32-ე საკითხი) მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ.თბილისი, ს----- მიმდებარედ) ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი გადაიდო უკეთ შესწავლის მიზნით.

1.2.6. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 0----- წერილით ირკვევა, რომ სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა ზ-----, ა----- მიმდებარედ 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი. მითითებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-6) ზონაში. კვეთს 0----- საკადასტრო ერთეულს.

1.2.7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 2----- საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 5--- საკითხი) დგინდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ.თბილისი, სოფ.ზ----- მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვას ნ----- ბ-----ს, ვინაიდან არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში შექმნილმა კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 2----- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 30 ივლისს მიღებული იქნა განკარგულება №9--, რომლითაც დგინდება, რომ უარი ეთქვა ნ----- ბ-----ს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ.თბილისი, სოფ.ზ-----, ა-----) მიმდებარედ, საერთო ფართობი-1236.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

1.2.8. მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულების მიღებისას, მოხდა თუ არა სრულყოფილად იმის გამოკვლევა, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებას დაედო საფუძვლად, აღნიშნული კი სამართლებრივი მსჯელობისა და შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

### **1.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა, ხოლო ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის

უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი. ხოლო ამავე მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- N1----- ბრძანება (გასაჩივრებულ ნაწილში, კერძოდ- მეორე პუნქტი, მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“, წარმოადგენდნენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ხოლო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ.თბილისის შორის 2008 წლის 2----- დადებული ხელშეკრულება (გასაჩივრებულ ნაწილში, კერძოდ 1.1 მუხლი-მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) კი წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას და აღნიშნულიდან გამომდინარე, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემისა და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და დაევალოს მოპასუხეს- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 1236 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 53.17 კვ.მეტრ საცხოვრებელ ფართზე, აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

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

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 30 სექტემბერს, ნ-----  
ბ-----მა №3----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის  
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის  
იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის  
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა  
ქ.თბილისი, სოფელი ზ-----, ა-----ს მიმდებარედ, საერთო  
ფართი-1236.00 კვ.მეტრი, საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად,  
სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში  
სარეგისტრაციო წარმოება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში  
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების  
აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ” ქვეპუნქტის  
შესაბამისად თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს- ამ კანონის  
ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული  
სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო  
დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი  
სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების  
შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში  
ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე,  
თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის  
ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში  
არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული  
პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის  
ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი,  
რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა  
(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ  
მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც  
საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს  
მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით  
გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე” ქვეპუნქტის თანახმად  
კი, დაინტერესებული პირი არის– ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო  
მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს  
(სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების  
სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი,  
რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან  
დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე  
კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან  
მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ  
თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია  
არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), აგრეთვე კერძო  
სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა  
ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც

მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებულიშენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტები/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის” მე-2 მუხლის „ე” ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული

პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიეთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ ნ----- ბ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ.კერსით, საკადასტრო გეგმა, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ფოტოსურათები, მოქალაქეების- ნ----- ს-----ის, ვ----- ზ-----ის 2016 წლის 23 სექტემბრის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რომლითაც ირკვევა, რომ ნ----- ბ-----ი 1993 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, კერძოდ მიწის ნაკვეთით (ფართობი 1236 კვ.მ) და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობით, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ზ-----  
----- მიმდებარედ და რომ აღნიშნული პირები თანახმანი არიან ნ----- ბ-----მა კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს ქონების საკუთარ სახელზე გაფორმება/რეგისტრაცია.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ- მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და

საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების

საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი მიღებულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. კერძოდ, - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს- ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, ნ----- ბ----- -ი სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად ქ.თბილისში, ს-----  
----- მიმდებარედ მდებარე 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით, რამეთუ აღნიშნულ გარემოებას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

თავის მხრივ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებულ განკარგულებაში მიუთითა, რომ არ დასტურდება ნ----- ბ-----  
-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კერძოდ, - 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები არ ემთხვევა ერთმანეთს, არ დგინდება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი არსებული სახით განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, თუმცა სასამართლო ხაზს უსვამს იმას, რომ მხოლოდ აღნიშნულის მითითება ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ვერ იქნება მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, რამეთუ აღნიშნულ ფაქტს სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე და მიუთითებს, რომ 1994 წლიდან დაეუფლა მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----  
----- მიმდებარედ, რომელზედაც საკუთარი სახსრებით ააშენა საცხოვრებელი სახლი, გააშენა ხეხილი და დღემდე ეწევა მეურნეობას. ხოლო ის გარემოება, რომ 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოზე ასახული შენობის გაბარიტების კონფიგურაცია არ ემთხვევა ერთმანეთს, - განპირობებულია იმით, რომ შენობა ააშენა ნაწილ-ნაწილ, კერძოდ-1995 წელს დაიწყო და შემდგომ მიამატა, შენობას დასრულებული სახე ჰქონდა უკვე დაახლოებით 2005-2006 წლებში, ხოლო ამის

შემდგომ ძირითადი ცვლილება არ განუხორციელებია. დაახლოებით 2010-2011 წლებში მხოლოდ სახურავი იქნა შეცვლილი და სახურავზე ასასვლელი კიბე იქნა მიდგმული. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ აღნიშნული დაადასტურეს სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პირებმაც. სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში კი მოპასუხე მხარის მიერ არ არის წარმოდგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმი ან/და სხვა რამე წერილობითი სახის მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებს იმ ფაქტს, რომ კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ არის საფუძვლიანად დასაბუთებული, თუ რატომ არ მიიჩნია უფლება ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ქ.თბილისში, ს-----  
----- მიმდებარედ მდებარე 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების შეფასებისას საკმარის საფუძვლად.

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ასევე მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთი კვეთს N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს და რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით კომისია მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს წარდგენილი განცხადება და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აღიაროს ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება, აღნიშნულთან მიმართებაში სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შემთხვევაშიც, უძრავ ქონებაზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის დამაბრკოლებელ გარემოებას, რამდენადაც საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესით ცალსახად განისაზღვრა, რომ კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება. ამდენად, იმ შემთხვევაში,

თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურთერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს შესაბამისი წესითა და პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა. უფრო მეტიც, თუ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია სახელმწიფო და/ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფციის გათვალისწინებით, აღნიშნული ფაქტით კიდევ უფრო მტკიცდება დასახელებულ მიწაზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის გავრცელების შესაძლებლობა და უტყუარობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი შეიცავს ამომწურავ ჩამონათვალს, თუ რომელი მიწის ნაკვეთები არ შეიძლება დაექვემდებაროს ამ კანონით დადგენილი წესით საკუთრებაში გადაცემას, კერძოდ: საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 29 ნოემბრის N968 ბრძანებულებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიურ იპარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი

ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტრო გაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას; მ) სასაფლაო და აპანთეონი; ნ). სანიტარიული და დაცვითიზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ დასახელებული ნორმებით არ არის აკრძალული ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება იმ შემთხვევაში, თუ მოთხოვნა აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2018 წლის 3-----N9-- განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლომ დამატებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის,

მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის განცხადების შემოწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეუწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო აქვე დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და მოპასუხე მხარეს, – ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ

მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, ს-----  
----- მიმდებარედ მდებარე 1236 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----  
-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- ბრძანების მეორე პუნქტის ბათილად ცნობა, კერძოდ- მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში. სასამართლო მიუთითა, რომ აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი) აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც აღნიშნა საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 2----- მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ.0-----), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 867609კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნ-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: წერილი №1-----, დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, მიწის ნაკვეთის გეგმა, დამოწმების თარიღი: 0-----, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური.

სასამართლო მიუთითა „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი), რომელიც განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის (შემდგომში- თვითმმართველი ერთეული) ქონების კატეგორიებს, მისი შექმნის წესს და ქონებრივ უფლებებს, გარდა მიწისა და ბუნებრივი რესურსებისა, რომლებით სარგებლობა და რომელთა ფლობა და განკარგვა რეგულირდება საქართველოს სპეციალური კანონმდებლობით. ამავე კანონის 2.1 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან

რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად – ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად: ა) ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით; ბ) დამატებითი ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-4 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იქმნება „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე: ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემით; ბ) საკუთარი ბიუჯეტიდან გამოყოფილი სახსრებით; გ) იმ ხდომილებათა შედეგად, რომელთაც საქართველოს კანონმდებლობა უკავშირებს სამოქალაქო-სამართლებრივი შედეგების წარმოშობას; დ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ქონების შექმნით ან შეძენით. ამავე კანონიდ 5.2 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება თვითმმართველ ერთეულს უსასყიდლოდ გადაეცემა საკუთრებაში.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება, გარდა ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტში ჩამოთვლილი ობიექტებისა, თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცემა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს თხოვნის, ხოლო ქალაქ თბილისში – ქალაქ თბილისის მერის თხოვნის საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- მიღებული იქნა ბრძანება №1-----, რომლითაც დგინდება, რომ ცნობად იქნეს მიღებული სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის მოხსენებითი ბარათი და გადაეცეს ქ.თბილისს საკუთრებაში, როგორც დამატებითი ქონება, ქ.თბილისში, დ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი

(ნაკვ 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული ბრძანებით დგინდება, რომ დაევალა სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს ქალაქ თბილისის მერიასთან შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- №1----- ბრძანების საფუძველზე, ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (შემდგომში „სამინისტრო“), წარმომადგენელი იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტის მ--- გ-----ის სახით, რომელიც მოქმედებს სამინისტროს 26.09.08 წლის №2--- -- მინდობილობის საფუძველზე და მეორეს მხრივ, ქ.თბილისი (შემდგომში თბილისის მთავრობას) წარმომადგენელი ქ.თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის ადგილობრივი ქონების აღრიცხვისა და განკარგვის განყოფილების მთავარი სპეციალისტს თ----- ბ-----ის სახით, მოქმედი ქალაქ თბილისის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 11.07.08 წლის №0----- ბრძანებით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე, 2008 წლის 2----- გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „სამინისტრო“ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „თბილისის მერია“ ქ.თბილისის საკუთრებაში იღებს ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 867609 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ნაკვ.0-----) და მასზე განლაგებული შენობა ნაგებობებს (მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----).

დადგენილია ასევე, რომ ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №0----- ბრძანებით კი დადგინდა, რომ განხორციელდეს, თბილისი დ----- დასახლების მიმდებარედ არსებული 27932 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (მიწის საკადასტრო კოდი: №0-----) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნიითი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდეს ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად, შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი 27698 კვ.მეტრი ფართობით; №2 მიწის ნაკვეთი 234 კვ.მეტრი ფართობით;

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 17 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 27698.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 17 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით კი

დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 234.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი:0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

დასახელებული ნორმის ანალიზის საფუძველზე იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც

შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტი ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა ამ აქტით.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მისი მართლზომიერი სარგებლობის უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე. უფრო მეტიც, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში როგორც მოსარჩელის განმარტებით დასტურდება სადავო უძრავ ქონებას(მდებარე: ქ.თბილისი, ს----- მიმდებარედ 1236 კვ.მეტრი) სარგებლობს როგორც თვითნებურად დამკავებელი, ხოლო მოსარჩელის კანონით დაცული უფლება და ინტერესი, რაც მას გააჩნია სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში იმ კუთხით, რომ უფლება ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე, თვითნებური დაკავების საფუძვლით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მეშვეობით უღიარდეს საკუთრების უფლება, -არ შეზღუდულა. შესაბამისად, მოსარჩელე ამ ეტაპზე ვერ ასაბუთებს თუ რა პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი ადგება მას ან მისი რომელი კანონიერი უფლება და ინტერესი შეიზღუდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ----- ბ-----ის სარჩელი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- ბრძანების მეორე

პუნქტის ბათილად ცნობის (კერძოდ- მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) ნაწილში უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა დაარ უნდადაკმაყოფილდეს.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე მხარის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ.თბილისის შორის 2008 წლის 2----- დადებული ხელშეკრულების 1.1 მუხლი, კერძოდ-მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- მიღებული იქნა

ბრძანება №1-----, რომლითაც დგინდება, რომ ცნობად იქნეს მიღებული სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის მოხსენებითი ბარათი და გადაეცეს ქ.თბილისის საკუთრებაში, როგორც დამატებითი ქონება, ქ.თბილისში, დ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609კვ.მეტრი

მიწის ნაკვეთი (ნაკვ 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული ბრძანებით დგინდება, რომ დაევალა სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს ქალაქ თბილისის მერიასთან შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება.

დადგენილია ასევე, რომ 2008 წლის 2----- ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (შემდგომში „სამინისტრო“), წარმომადგენელი იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტის მ----- გ-----ის სახით, რომელიც მოქმედებს სამინისტროს 26.09.08 წლის №2----- მინდობილობის საფუძველზე და მეორეს მხრივ, ქ.თბილისის (შემდგომში თბილისის მთავრობას) წარმომადგენელი ქ.თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის ადგილობრივი ქონების აღრიცხვისა და განკარგვის განყოფილების მთავარი სპეციალისტს თ----- ბ-----ის სახით, მოქმედი ქალაქ თბილისის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 11.07.08 წლის №0----- ბრძანებით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე, 2008 წლის 2----- გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „სამინისტრო“ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „თბილისის მერია“ ქ.თბილისის საკუთრებაში იღებს ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 867609კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (ნაკვ.0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებს (მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----). ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულება დადებული იქნა სწორედ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- №1----- ბრძანების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და ამ ნაწილში ნ----- ბ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, - შესაბამისად სახეზე არ არის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა და არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ.თბილისის შორის 2008 წლის 26სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების(გასაჩივრებულ ნაწილში, კერძოდ მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და 53.17 კვ.მეტრი შენობანაგებობის გადაცემის

ნაწილში) ბათილადცნობის სამართლებრივი საფუძველი, რამეთუ დასახელებული ხელშეკრულების დადებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო მოქმედებდა კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში, რა დროსაც დაცული იყო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების როგორც ფორმალური ისე მატერიალური კანონიერება და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები. გარდა აღნიშნულისა, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, ასევე არ გამოვლენილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

## **2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:**

ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება გასაჩივრებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

### **2.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები:**

აპელანტი თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არ ეთანხმება სასამართლოს შეფასებებს და განმარტავს, რომ ნ----- ბ-----ს კომისიისათვის არ წარმოუდგენია არცერთი სარწმუნო მტკიცებულება, რომელიც შესაძლებელია საფუძვლად დასდებოდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოწმეები ადასტურებენ მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, არ შეიძლება გახდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. აღნიშნული ცალსახად ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს და მოთხოვნებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ყველა მესამე პირს, იგივე წარმატებით შეეძლებოდა ანალოგიური დოკუმენტაციის წარმოდგენის საფუძველზე ემტკიცებინა სადავო მისი ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და მოეთხოვა საკუთრების უფლების აღიარება.

აპელანტი მიუთითებს, რომ საქმეში დაცული დოკუმენტაციით, კერძოდ, 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები არ ემთხვეოდა ერთმანეთს. ადგილზე დათვალიერებითა და საქმის მასალებით

ცალსახად არ დადგინდა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი, არსებული სახით განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაედგინა, თუ რა დანიშნულების შენობა იყო განთავსებული მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე, ამასთან, აკმაყოფილებდა თუ არა იგი შენობის მახასიათებლებს და საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის შენობა-ნაგებობა (არსებული სახით) ან მისი ნაწილი იყო თუ არა შენარჩუნებული, რაც კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელი პირობაა. ამასთან, მიწის ნაკვეთი კვეთს N0----- (დღეის მდგომარეობით N0-----) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით კომისია მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს დაეკმაყოფილებინა წარდგენილი განცხადება და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ელიარებინა ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება.

გარდა ამისა, სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. კერძოდ, სასამართლოს განმარტება, რომ სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, ნიშნავს იმას, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების მე-11 მუხლის 1-ელ პუნქტზე, მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე, მე-17 მუხლის პირველ პუნქტზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მეორე ნაწილზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, ამავე კანონის მე-5.1 მუხლის პირველ პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ მითითებული სამართლებრივი ნორმები ცხადყოფს, რომ განმცხადებელია ვალდებული

დაადასტუროს მიწის თვითნებურად დაკავების და ფლობა-სარგებლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე.

აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში არ მიუთითებია არცერთ კონკრეტულ საქმეში დაცულ მტკიცებულებაზე თუ სამართლებრივ ნორმაზე, რომელიც შესაძლებელია საფუძვლად დაედოს საკითხზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღებას. კომისია ასევე არ ეთანხმება სასამართლოს აპელირებას განცხადების განხილვის მიზნით საკუთრების უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებასთან დაკავშირებით, რამდენადაც მოცემულ შემთხვევაში, სპეციალისტების მიერ განხორციელდა ადგილზე დათვალიერება და წარმოდგენილია ფაქტობრივი გარემოების ამსახველი ფოტოსურათები, თუმცა, ადგილზე დათვალიერებითა და საქმის მასალებით ცალსახად არ დადგინდა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა ან შენობის ნაწილი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

### **3. ნ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:**

ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება გასაჩივრებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება სრულად.

#### **3.1. ნ----- ბ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს არა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, არამედ სრულად უნდა ეცნო აღიარების კომისიის აქტი ბათილად და დაევალებინა გამოეცა აქტი, რომლითაც საკუთრებაში გადაეცემოდა აპელანტს მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა, ვინაიდან კომისიის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე განაცხადა, რომ მიუხედავად სასამართლოს გადაწყვეტილებისა, კომისია მაინც არ შეცვლის მის პოზიციას და არ აპირებს საკუთრებაში გადასცეს აპელანტს შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი. ასევე ხელშეკრულება და მინისტრის ბრძანება ნაწილობრივ ბათილად უნდა ეცნო სასამართლოს, ვინაიდან აღიარების კომისია უარის მიზეზად ასახელებს სწორედ ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მერიისთვის მიწისა და შენობა-ნაგებობების გადაცემას და ვინაიდან სახელმწიფომ ადგილობრივ ხელისუფლებას გადასცა სადავო მიწის ნაკვეთი, აღნიშნული აღიარებას არ ექვემდებარება, რაც აბსურდია, რადგან დადგენილია, რომ შენობა-ნაგებობა ააშენა აპელანტმა და მისი განკარგვის უფლება არ ჰქონდა ეკონომიკის სამინისტროს.

### **III სამოტივაციო ნაწილი:**

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

#### **5. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

#### **6. სამართლებრივი დასაბუთება**

6.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ,

აპელანტმა სააპელაციო საჩივრში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და დაევალოს მოპასუხეს- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ 1236 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 53.17 კვ.მეტრ საცხოვრებელ ფართზე.

მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილი იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, ს-----  
----- მიმდებარედ მდებარე 1236 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლზე, რომლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან. განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ, განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ითხოვა ქ. თბილისის სოფელ ზ-----, ა-----  
----- მიმდებარედ 1236 კვ.მეტრ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებულ 53.17 კვ.მეტრ საცხოვრებელ ფართის საკუთრებაში აღიარება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

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

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 30 სექტემბერს, ნ-----  
ბ-----მა №3----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ.თბილისი, სოფელი ზ-----, ა-----ს მიმდებარედ, საერთო ფართი-1236.00კვ.მეტრი, საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 25 ივნისის №667 საოქმო გადაწყვეტილებით (დღის წესრიგის 5--- საკითხი) დგინდება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ.თბილისი, სოფ.ზ----- მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა ნ----- ბ-----ს, ვინაიდან არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამასთან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში შექმნილმა კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 2----- საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 30 ივლისს მიღებული იქნა განკარგულება №9--, რომლითაც დგინდება, რომ უარი ეთქვა ნ----- ბ-----ს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ.თბილისი, სოფ.ზ-----, ა----- მიმდებარედ, საერთო ფართობი-1236.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

ამავე განკარგულებაში მითითებულია, რომა ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის, ადგილზე დათვალიერებისა და საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად არ დადასტურდა ნ----- ბ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კერძოდ, 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები არ ემთხვევა ერთმანეთს. ადგილზე დათვალიერებითა და საქმის მასალებით ცალსახად არ დგინდება, რომ საკუთრების უფლების

აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი არსებული სახით განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. მითითებულის გათვალისწინებით, კომისია მოკლებულია შესაძლებლობას დაადგინოს, თუ რა დანიშნულების შენობა იყო განთავსებული მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე, აკმაყოფილებდა თუ არა იგი შენობის მახასიათებლებს და საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არსებული სახით ან მისი ნაწილი არის თუ არა შენარჩუნებული, რაც კანონის მოთხოვნიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების აუცილებელი პირობაა. ამასთან, მიწის ნაკვეთი კვეთს N0------ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით კომისია მოკლებულია სამართოლებრივ საფუძველს დააკმაყოფილოს წარმოდგენილი განცხადება და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აღიაროს ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ორი საფუძველით უთხრა ნ----- ბ-----ს უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე კერძოდ: ა). არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

ბ). აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში შექმნილმა კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე

დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი ეს არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

ამავე კანონის საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის

ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო(აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/დასხვა დოკუმენტი. ამავე მუხლის „თ“ პუნქტის თანახმად - მოწმის ჩვენება – მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მოწმის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედების დღიდან განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც,- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს(განსახილველ შემთხვევაში მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

დადგენილია, რომ ნ----- ბ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ელ.კერსიით, საკადასტრო გეგმა, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ფოტოსურათები, მოქალაქეების- ნ----- ს-----ის, ვ----- ზ-----ის 2016 წლის 23 სექტემბრის სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება, რომლითაც ირკვევა, რომ ნ----- ბ-----ი 1993 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, კერძოდ მიწის ნაკვეთით(ფართობი 1236 კვ.მ) და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობით, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ზ-----  
----- მიმდებარედ და რომ აღნიშნული პირები თანახმანი არიან ნ----- ბ-----მა კანონმდებლობის შესაბამისად მოახდინოს ქონების საკუთარ სახელზე გაფორმება/რეგისტრაცია.

ამასთან მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს, რომ თვით მხრივ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გასაჩივრებულ განკარგულებით დადგენილია, რომ 2005 წლის ორთოფოტოთი შენობა ნაგებობის არსებობა დასტურდება, მაგრამ აღიარებაზე უარის თქმის მიზეზად მითითებულია გარემოება, რომ 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები არ ემთხვევა ერთმანეთს, არ დგინდება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი არსებული სახით განთავსებული იყო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სააპლაციო პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ განკარგულებაში არსებული აღნიშნული მითითება ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ვერ იქნება მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები და არ დასტურდება ნ----- ბ-----ის მიერ სადავო უძრავი ქონების ფლობის ფაქტი, რამეთუ აღნიშნულ ფაქტს სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე და მიუთითებს, რომ 1994 წლიდან დაეუფლა მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----  
----- მიმდებარედ, რომელზედაც საკუთარი სახსრებით ააშენა საცხოვრებელი სახლი, გააშენა ხეხილი და დღემდე ეწევა მეურნეობას. ხოლო ის გარემოება, რომ 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოზე ასახული შენობის გაბარიტების კონფიგურაცია არ ემთხვევა ერთმანეთს,-

განპირობებულია იმით, რომ შენობა ააშენა ნაწილ-ნაწილ, კერძოდ-1995 წელს დაიწყო და შემდგომ მიამატა, შენობას დასრულებული სახე ჰქონდა უკვე დაახლოებით 2005-2006 წლებში, ხოლო ამის შემდგომ ძირითადი ცვლილება არ განუხორციელებია. დაახლოებით 2010-2011 წლებში მხოლოდ სახურავი იქნა შეცვლილი და სახურავზე ასასვლელი კიბე იქნა მიდგმული. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ აღნიშნული გარემოება დადასტურებულია თვით მოწმეთა განმარტებებით. ამასთან მნიშვნელოვანია გარემოება, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს არ წარმოადგენს გარემოება თუ მხარემ კანონის ამოქმედების შემდეგ შეუცვალა შენობა-ნაგებობას სახურავი, ან მიადგა დამატებითი კიბე.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, 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 საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

ამრიგად, ადმინისტრაციული წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა

წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები, ადგილის დათვალიერების ოქმი და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით და მოცემულ შემთხვევაში როდესაც თვით 2005 წლის ორთოფოტოთი დასტურდება შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტის, მოპასუხე მხარის მიერ არ არის წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება რაც გააქარწყლებდა ნ----- ბ-----ი კანონის ამოქმედებამდე არ ფლობდა სადავო უძრავ ქონებას და მხოლოდ ფორმალური მითითება, რომ 2005, 2010 და 2014 წლის ორთოფოტოებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის კონფიგურაცია და გაბარიტული ზომები არ ემთხვევა ერთმანეთს, არ დგინდება, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა ან შენობის ნაწილი არსებული სახით განთავსებული იყო ვერ გახდება უარის თქმის საფუძველი, რადგან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებს იმ ფაქტს, რომ კომისიის მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ნ----- ბ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის მეორე საფუძველს წარმოადგენდა, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში შექმნილმა კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირების საკითხი.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ უძრავ ქონებაზე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოადგენს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის

დამაბრკოლებელ გარემოებას, რამდენადაც საქართველოს კანონით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესით ცალსახად განისაზღვრა, რომ კანონის მიზანს წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

ამავე კანონის მეოთხე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ასრულებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესითა და ამ კანონით დადგენილი წესით. კომისია უფლებამოსილია გადაწყვეტილების მიღებამდე, საჭიროების შემთხვევაში, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ფარგლებში კონსულტაციისთვის მიიწვიოს შესაბამისი სახელმწიფო უწყების კომპეტენტური წარმომადგენელი (წარმომადგენლები).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ” საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი), რომელიც განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის (შემდგომში–თვითმმართველი ერთეული) ქონების კატეგორიებს, მისი შექმნის წესს და ქონებრივ უფლებებს, გარდა მიწისა და ბუნებრივი რესურსებისა, რომლებით სარგებლობა და რომელთა ფლობა და განკარგვა რეგულირდება საქართველოს სპეციალური კანონმდებლობით. ამავე კანონის 2.1 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად– ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად: ა)ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით; ბ) დამატებითი ქონება– თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს

საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ იმ შემთხვევაში, თუ პირი აკმაყოფილებს სადავო სამართალურთერთობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს შესაბამისი წესითა და პროცედურის დაცვით უნდა განხორციელდეს მისთვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა/აღიარება მიუხედავად იმისა სადავო ტერიტორია რეგისტრირებულია სახელმწიფო, თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებად.

ამასთან მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- მიღებული იქნა ბრძანება №1-----, რომლითაც დგინდება, რომ ცნობად იქნეს მიღებული სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის მოხსენებითი ბარათი და გადაეცეს ქ.თბილისის საკუთრებაში, როგორც დამატებითი ქონება, ქ.თბილისში, დ----- - მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ნაკვ 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები და საყურადღებოა გარემოებაც, რომ უძრავი ქონება ადგილობრივ თვითმმართველობას გადაეცა არა, როგორც ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება, არამედ როგორც დამატებითი ქონება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (2019 წლის 28 ოქტომბრის ბს-504-501(კ-17)) საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიზნის გასაზღვრისას გასათვალისწინებელია მისი მიღების პერიოდისათვის არსებული ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი რეალობა. აღნიშნული კანონის მიღებით კანონმდებელმა წაახალისა კერძო ინიციატივა და მოახდინა არსებული მიწის რესურსის ათვისების სტიმულირება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ. ხსენებული კანონის საფუძველზე, ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მიენიჭათ უფლება დადგენილი წესით და დადგენილი წინაპირობების არსებობისას მოეხდინათ საკუთრების უფლების აღიარება. ზემოაღნიშნული კანონის მიღებით, მიწის ფონდის ათვისების ხელშეწყობის მიზნით, სახელმწიფომ დაადგინა სახელმწიფო ქონების - მიწის ნაკვეთების პრივატიზების გარკვეული შეღავათების შემცველი რეჟიმი (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 27.12.2013წ. N2/3/522,553 გადაწყვეტილება, §17,46,47). კანონის მიღების მიზეზი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის მნიშვნელოვანი ნაწილის მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებობა და თვითნებური დაკავება გახდა, რაც, აფერხებდა მიწის ფონდის ათვისებას, მიწის ბაზრისა და მიწის განკარგვის სახელმწიფო სტრატეგიული გეგმის

განვითარებას. ამასთანავე, მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ აღნიშნული მიწებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების რეგისტრაცია შეუძლებელი იყო. არსებული ვითარება განაპირობებდა სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდის შეფერხებას, რადგან ვერ ხერხდებოდა მიწების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირება და, შესაბამისად, მათი მიწის გადასახადით დაბეგვრა (იხ. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის პროექტის განმარტებითი ბარათი). ამდენად, ნათელია, რომ კანონის მიღება ემსახურებოდა ზემოაღნიშნული პრობლემების აღმოფხვრას, რაც თანაბრად ავრცელდება მის მოქმედებას როგორც სახელმწიფოს, ისე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით. სახელმწიფოს მიზანს შეადგენდა ქვეყნის მასშტაბით არსებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ რეალურად დაკავებული, დაურეგისტრირებული მიწების ოდენობის დადგენა, აღრიცხვა და მათი რეგისტრირება, რაც თავისთავად გულისხმობს არა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში, არამედ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწებსაც.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლის "გ" ქვეპუნქტში მოცემული დეფინიციის თანახმად თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული ნორმის შინაარსით სახელმწიფო საკუთრების მიწა პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე უნდა იყოს თვითნებურად დაკავებული. კანონის გამოყენების მიზნებისათვის მნიშვნელოვანია იმ ფაქტის დადგენა, რომ პირის მიერ მოხდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის დაკავება. აღნიშნულ კონტექსტში სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის მოხსენიება არ ნიშნავს, რომ განცხადების განხილვის მომენტში მიწა უცილობლად მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში უნდა იმყოფებოდეს. ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივ საკუთრებაში გადაცემით არ გაუქმებულა ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობა, ვინაიდან აღნიშნულით არ მომხდარა ნაკვეთის პრივატიზება, მისი განკერძოება.

ხსენებული კანონის მიღებით სახელმწიფომ გარკვეული პირობების არსებობის დადგენისას დაუშვა თვითნებურად დაკავებულ ნაკვეთზე პირის საკუთრებად აღიარების შესაძლებლობა. საქართველოს მოქალაქეების მიერ მიწების თვითნებურად დაკავება და სარგებლობა იმ პერიოდში დაიწყო, როდესაც არ

არსებობდა განცალკევებულად ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება, მიწა იმყოფებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში. მართალია, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის კანონმდებლობა უკვე ითვალისწინებდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ორგანოების საკუთრებად გრადაციას, თუმცა რეალურად მიწაზე თვითმმართველობის საკუთრება არ გადაცემულა. ამ გარემოებით არის დეტერმინირებული ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილება არის მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილება. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 128-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების განკარგვის შედეგად შემოსულ თანხებს უფლებამოსილი ორგანო სრულად მიმართავს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, "საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსის" დანართის 40.15 პუნქტის თანახმად სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებიდან მიღებული აღიარების საფასურის სახით გადახდილი თანხების 100% მიემართება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში მოქმედი, საქართველოს პრეზიდენტის 15.09.07წ. N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-5 მუხლის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენდა შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო (საკრებულო), რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით. ამჟამად მოქმედი, საქართველოს მთავრობის 28.07.16წ. N376 დადგენილებით დამტკიცებული "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის" მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც ანგარიშვალდებულია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის გამგებლის/მერის წინაშე, ხოლო მუნიციპალიტეტის მიერ მასზე დელეგირებული უფლებამოსილების კანონიერად და ჯეროვნად შესრულების მიზნით, მის საქმიანობაზე დარგობრივი ზედამხედველობა, საქართველოს ორგანული კანონით "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით" დადგენილი წესით, ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამოსილების მუნიციპალიტეტისათვის სახელმწიფოს მიერ დელეგირებულ უფლებამოსილებად გამოცხადება მოხდა სადავო აქტის გამოცემის შემდეგ, კერძოდ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონში 03.06.16წ. შეტანილი ცვლილება-დამატების შედეგად, რომლითაც მე-4 მუხლს შესაბამისი შინაარსის 11 პუნქტი დაემატა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კომისიის საქმიანობის დელეგირებულ უფლებამოსილებად მოხსენიება არ ადასტურებს საკუთრების აღიარების კანონმდებლობის ამჟამად მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე გაუვრცელებლობას, ვინაიდან აღიარების პირობა კანონმდებლობის მიხედვით ეხება იმ პერიოდში თვითნებურად მიწების დაკავებას და სარგებლობას, როდესაც მიწის საკუთრების ერთადერთი ფორმა იყო სახელმწიფო საკუთრება. მიწის დაკავება პირის მიერ არის იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი, რომელიც დროში წინ უსწრებს სახელმწიფო ქონების გამიჯვნას და მიწაზე მუნიციპალიტეტის ქონების ფორმირებას. აღნიშნული იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იწვევს პირის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას, შესაბამისად, შემდგომში სახელმწიფო ქონების გამიჯვნა სახელმწიფო და მუნიციპალურ საკუთრებად ასეთი ფაქტის არსებობას იურიდიულ მნიშვნელობას არ უკარგავს. ეს არის კანონით აღიარებული საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა, რომელიც წარსულში არსებული ფაქტების საფუძველზე წარმოიშვა. ამასთანავე, კომისია ახდენს თვითმართველობის ერთეულის ტერიტორიაზე მდებარე არა მხოლოდ მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ, არამედ აგრეთვე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე საკუთრების უფლების აღიარებასაც, რაც განაპირობებს მიწის ნაკვეთების განკერძოების ფუნქციის დელეგირებულად მიჩნევის საფუძველს.

"სახელმწიფო ქონების შესახებ" კანონის 1.5 მუხლის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონით გათვალისწინებული ქონების გასხვისება არ ხდება სტანდარტული ფორმით. ამასთანავე, კომისია უფლებამოსილია შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიის ფარგლებში მოახდინოს საკუთრების უფლების აღიარება, მათი გადაცემა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში მიუხედავად იმისა, თუ ვის - სახელმწიფოს თუ ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში იმყოფება მიწის ნაკვეთი. ქონების გასხვისებაზე უფლებამოსილი ორგანო არის ეკონომიკის სამინისტრო, 2007 წელს მოქმედი რედაქციით "სახელმწიფო

ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ" კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვის, განკარგვის, მათ შორის პრივატიზების ფუნქციას ახორციელებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ("სახელმწიფო ქონების შესახებ" 21.07.2010წ კანონის 1-ელ მუხლში 05.07.2012წ. კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"), ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის პრივატიზებას და სარგებლობის უფლებით გადაცემას - ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის საკუთრების უფლების აღიარება ხდება კომისიის მიერ, რომელსაც აქვს დელეგირებული ფუნქცია ქონების განსახელმწიფოებრიობაზე. ორგანული კანონის "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 106-ე მუხლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონება იყოფა ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად. ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება არის მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილების განხორციელების საფუძველი, ძირითადი ქონების გამოყენება შეიძლება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საჯარო ფუნქციების შესასრულებლად და უფლებამოსილების განსახორციელებლად. დამატებითი ქონება არის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც მუნიციპალიტეტმა შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით (ანალოგიურ ნორმას ითვალისწინებდა "ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" 25.03.2005წ. კანონის მე-2 მუხ.). საქართველოს კანონმდებლობით მუნიციპალური ქონების გასხვისების ერთ-ერთ ფორმას "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარება წარმოადგენს, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით მუნიციპალური ქონების განკერძოების ერთ-ერთი ფორმაა, რაც ასევე წარმოადგენს ამ უფლებამოსილების დელეგირებულად მიჩნევის შესაძლებლობას.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას არ ადასტურებს "სახელმწიფო ქონების შესახებ" კანონის მე-2 მუხლზე მითითება (სახელმწიფო ქონების განკარგვა არის სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემა, პრივატიზება, მართვის უფლებით გადაცემა, რეალიზაცია, ლიზინგის ფორმით გადაცემა, განაწილება და განადგურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), ვინაიდან ნორმის თავდაპირველ რედაქციაში "სახელმწიფო ქონების განკარგვის" დეფინიცია არ

შეიცავდა მითითებას სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემაზე (მე-2 მუხლის "ბ" ქვეპუნქტი უთითებდა, რომ სახელმწიფო ქონების განკარგვა წარმოადგენდა სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, მართვის უფლებით გადაცემას, რეალიზაციას, განაწილებას და განადგურებას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით), სახელმწიფო ქონების განკარგვის დეფინიციაში სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის კომპონენტი დაემატა ხსენებულ ნორმაში 11.12.2014წ. N2878 კანონით შეტანილი ცვლილებების შედეგად, ამასთანავე "სახელმწიფო ქონების შესახებ" კანონი არ ვრცელდება სადავო ურთიერთობებზე ("ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონის 1.5 მუხლის "გ" ქვეპუნქტი).

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

სახელმწიფო, როგორც მესაკუთრე, უფლებრივად გათანაბრებულია სხვა მესაკუთრეებთან, სახელმწიფო ორდინალური მესაკუთრეა. საქართველომ უარი თქვა საკუთრების ფორმებზე და, შესაბამისად, პრივილეგიური მესაკუთრის ინსტიტუტზე, საქართველოს კონსტიტუციაში ასახული საკუთრების იდეა სახელმწიფოს, როგორც მესაკუთრეს, უფლებრივად უთანაბრებს სხვა მესაკუთრესთან (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 06.02.2017წ. დადგენილება N1/3/811 §§8,9,11). აღსანიშნავია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიღებამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ 28.10.1998წ. კანონი აწესრიგებდა ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ

სახელმწიფო საკუთრებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს, ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებიდან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრებაში გადაცემა ასევე არ გამორიცხავდა სარგებლობაში არსებული ნაკვეთის ფიზიკური პირების, კერძო სამართლის იურიდიული პირების კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესაძლებლობას.

საერთო - სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის, ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (მუნიციპალური) საკუთრების უფლებათა გამიჯვნამდე და თვითმმართველობის ორგანოების არჩევამდე არსებობდა რესპუბლიკურ და ადგილობრივ საკუთრებაში არსებული სახელმწიფო საკუთრება (საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 16.06.1995წ. N344 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების 1-ლი მუხ.), "საკუთრების უფლების შესახებ" 15.07.1993წ. კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ ადგილობრივი საკუთრების ობიექტებს მიკუთვნებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებების გაფორმებაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ხელისუფლების ადგილობრივი ორგანო, ქონების მართვის მინისტრის ტერიტორიული ორგანოს მიერ მომზადებული მასალების საფუძველზე. "ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის შესახებ" კანონის 33-ე მუხლის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 25.05.1999წ. N334 ბრძანებით დამტკიცებული "ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი ობიექტების გადაცემის წესის" თანახმად ქ. თბილისის რაიონული გამგეობებისადმი სახელმწიფო საკუთრების ობიექტების გადაცემაზე გადაწყვეტილებას იღებდა სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო ეკონომიკის სამინისტროსთან, ფინანსთა სამინისტროსთან, შესაბამის სამინისტროებსა და უწყებებთან შეთანხმებით, მერიის და რაიონული გამგეობების მოთხოვნის საფუძველზე (მე-3, მე-5 მუხ.).

"სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ" 30.05.1997წ. კანონის (ძალადაკარგულია "სახელმწიფო ქონების შესახებ" 07.21.2010წ. კანონით) მიხედვითაც, სახელმწიფო ქონებად მოიაზრებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მითითებულ კანონში ადგილობრივი თვითმმართველის ერთეულის ქონების შესახებ ჩანაწერი მხოლოდ 11.07.2007წ. შესული ცვლილებით გაჩნდა. იმავე დღეს (11.07.2007წ.) მიღებულია "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონი, რომელიც ითვალისწინებს ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას. მართალია, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, თუმცა 2014 წლის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მორიგი არჩევნების შედეგების ოფიციალურად გამოცხადებამდე მოქმედი "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონში იმავე დღეს - 11.07.2007წ. შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებდნენ მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას ("ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონის 652 მუხლის 1-ლი პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტი). მნიშვნელოვანია, რომ მითითებული ცვლილება არ ადგენდა სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიწის საკუთრების გრადაციას. ამასთანავე, "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატება (671 მუხ.) პირდაპირ ითვალისწინებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის გამოყენებას იმ მიწებთან მიმართებით, რომლებიც ექვემდებარებოდა საკუთრების უფლების გადაცემას, კანონმდებელი აქაც არ აკონკრეტებდა საკუთრებაში გადასაცემი მიწის საკუთრებას. ამდენად, უსაფუძვლოა მოსაზრება კანონმდებლის კვალიფიციურ "დუმილთან" დაკავშირებით, რადგან მიუხედავდ იმისა, რომ "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონით პირდაპირ არ იქნა გათვალისწინებული კანონის მოქმედების გავრცელება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე, იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობა ("ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონი) ცალსახად ითვალისწინებდა თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მუნიციპალიტეტის ქონება განეკუთვნება: მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებული ქონება; სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემული ქონება; მუნიციპალიტეტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი, შეძენილი ან რეგისტრირებული ქონება. "საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ" 20.02.1998წ. კანონი, 28.12.2005წ. კანონით შეტანილ ცვლილებამდე რედაქციით, ითვალისწინებდა არა თვითმმართველობის, არამედ ადგილობრივ საკუთრებას, კანონის 35-ე მუხლი ადგენდა, რომ ქალაქის ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწა შეადგენს ქალაქ თბილისის ბუნებრივ რესურსს, ნორმა ითვალისწინებდა ქალაქის მიწის ფონდის დაყოფას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით. "საქართველოს დედაქალაქის-თბილისის შესახებ"

20.02.1998წ. კანონში 28.12.2005წ. კანონით შეტანილი ცვლილებით განისაზღვრა თვითმმართველობის ქონების შექმნის წესი, წყაროები და კატეგორიები, აგრეთვე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი (35.4 მუხ.), კერძოდ მიეთითა, რომ მიწა და სხვა ბუნებრივი რესურსები ქ. თბილისის თვითმმართველობის საკუთრებად გამოცხადდა (34-ე მუხ.), ამასთანავე, დადგინდა (35.4 მუხ.), რომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემის წესი განისაზღვრება არა მხოლოდ ამ კანონით, არამედ აგრეთვე "ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" 25.03.2005წ. კანონით, ქ. თბილისის საკუთრების ფორმირების ერთ-ერთი საშუალება იყო ქ. თბილისის თვითმმართველობის ორგანოებისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტების გადაცემა (36-ე მუხ. "ა" ქვპ.). „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 25.03.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები, კერძოდ, კანონში 10.12.10წ. და 05.06.2012წ. კანონებით შეტანილი ცვლილებადამატებებით განისაზღვრა, რომ თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი ქონების სახეობების ნუსხა საჭიროებდა საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით (მე-11 მუხ.) დამტკიცებას, პრეზიდენტის აღნიშნული ბრძანებულების ამოქმედებიდან 6 თვის განმავლობაში თვითმმართველ ერთეულს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსათვის უნდა წარედგინა თხოვნა ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარდგენილ თხოვნაზე უნდა მიეღო დასაბუთებული, დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება და 3 თვეში წერილობით უნდა ეცნობებინა თხოვნის წარმდგენისათვის, აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებიდან 10 დღის ვადაში იგი გადაეცემოდა საქართველოს მთავრობას დასამტკიცებლად, თუ მთავრობა 6 თვის განმავლობაში არ მიიღებდა გადაწყვეტილებას, თხოვნაში აღნიშნული ქონება ჩაითვლებოდა თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემულ ქონებად (მე-6 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ „საქართველოს დედაქალაქის - თბილისის შესახებ“ 20.02.1998წ. კანონში 28.12.2005წ. შეტანილი ცვლილებებით ქ. თბილისში არსებული ტერიტორიების გარკვეული ნაწილი გამოცხადდა ქ. თბილისის საკუთრებად, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ 28.12.2005წ. კანონით განისაზღვრა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის მრავალსაფეხურიანი და ხანგრძლივი პროცედურა. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 11.07.2007წ. კანონის მიღების დროისათვის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრება ფაქტიურად გამიჯნული არ იყო სახელმწიფო საკუთრებისაგან. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში,

სადავო მიწის ნაკვეთი თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში 2015 წელს გადაეცა, კერძოდ საქმის მასალების მიხედვით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 25.05.2015წ. N02-9/585 ბრძანების საფუძველზე სადავო ნაკვეთი 01.06.2015წ. დარეგისტრირდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, მოსარჩელის მამკვიდრებელმა განცხადებით აღიარების კომისიას 24.06.2015წ. მიმართა.

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

„ადგილობრივი თვითმმართველის ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონით თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი სახის ძირითადი ქონება: გზები, ხიდები, გვირაბები, ქუჩები, მიწისქვეშა გადასასვლელები, ტროტუარები, შუქნიშნები, გარე განათების კონსტრუქციები, მოედნები, სკვერები, ბულვარები, შადრევნები, პარკები, მწვანე ნარგავები და ნაპირსამაგრი ნაგებობები (2.5 მუხ.). "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ორგანულ კანონში 10.12.2010წ. ორგანული კანონით შეტანილი დამატების თანახმად დადგინდა, რომ დაურეგისტრირებული ან/და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს განეკუთვნება, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად (671.4 მუხ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მუნიციპალურ ქონებაზე გავრცელებას ადასტურებს კანონისმიერი დათქმა იმის შესახებ, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი

ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი). აღნიშნული ობიექტები მუნიციპალურ საკუთრებაში იმყოფებიან, "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით" (107.1 მუხ. "ა" ქვპ.) ხსენებული კატეგორიის ქონება მუნიციპალიტეტისათვის კანონით მიკუთვნებულ ქონებათა რიგს განეკუთვნება, ამდენად, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" კანონში საკუთრების უფლების აღიარებას არ დაქვემდებარებულ ობიექტებს შორის მუნიციპალურ საკუთრებაში მყოფი ობიექტების დასახელება, ლოგიკურად ადასტურებს მუნიციპალური საკუთრების დანარჩენ ობიექტებზე ამ კანონის გავრცელების შესაძლებლობას. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, კანონით გათვალისწინებული საგამონაკლისო შემთხვევების გარდა, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში იმყოფება ("ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 107.1 მუხ. "ბ" ქვპ.). „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 3.2 მუხლით ზუსტად არის განსაზღვრული იმ მიწის კატეგორიები, რომლებიც არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას, აღნიშნული ნორმა არ გამორიცხავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას, აღიარებას დაუქვემდებარებელ ობიექტებს შორის არ არის მითითებული თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული ქონება. აღიარებას არ დაქვემდებარებულ ობიექტთა ჩამონათვალი ამომწურავია, უმართებულოა მისი განვრცობითი განმარტება. "ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ" 25.03.2005წ. კანონის მე-2 მუხლი დაუშვებლად აცხადებდა მხოლოდ თვითმმართველი ერთეულის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების გასხვისებას, ანუ ისეთი ქონების, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციების და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით. ანალოგიურ დებულებას შეიცავს ამაჟამად მოქმედი ორგანული კანონის "თვითმმართველობის კოდექსის" 106-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტი ადგენს, რომ სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხას საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წარდგინებით ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა. საქართველოს მთავრობის 06.11.2018წ. N527 დადგენილებით დამტკიცებულია სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტებისათვის გადასაცემი ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების სახეობათა ნუსხა. მანამდე ასეთი ნუსხა დამტკიცებული იყო საქართველოს პრეზიდენტის 08.08.2005წ. N687 ბრძანებულებით, აგრეთვე საქართველოს მთავრობის 11.12.2013წ. N330 დადგენილებით. საქმის მასალებით არ დასტურდება აღნიშნულ ნუსხაში გათვალისწინებულ ქონებათა რიცხვისადმი

სადავო ქონების კუთვნილება. ამდენად, კანონი უშვებდა კერძო საკუთრებაში არმყოფი, განუკარგავი მიწის ნაკვეთის პირისათვის საკუთრებაში გადაცემას და ამ გზით მიწის ფონდის ათვისებას.

ადგილობრივი თვითმმართველობა სახელმწიფო მმართველობის ერთგვარად დეცენტრალიზებული ფორმაა, რომელსაც ახასიათებს არჩევითობა და ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხების მართვა-გამგებლობაში გარკვეული დამოუკიდებლობა. ადგილობრივი თვითმმართველობა კონსტიტუციური წყობის ერთ-ერთი საფუძველი, ხელისუფლების ორგანიზაციის ძირითადი პრინციპია, რომელიც ხელისუფლების დანაწილების პრინციპთან ერთად, განსაზღვრავს ქვეყნის მმართველობის სისტემას. საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად მუნიციპალიტეტის ორგანოები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე ქონებრივ უფლებებს ახორციელებენ მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ("ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" მუხ. 110). "ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" ევროპული ქარტიის (რაციფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 26.10.2004წ. N515-III დადგენილებით) თანახმად ადგილობრივი თვითმმართველობა გულისხმობს ადგილობრივი ორგანოების უფლებას და შესაძლებლობას კანონის ფარგლებში მოაწესრიგონ და მართონ საზოგადოებრივი საქმეების მნიშვნელოვანი წილი მათი პასუხისმგებლობითა და ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების შესაბამისად. მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით ქონების მართვა არის ადგილობრივი თვითმმართველობის ფუნქციონირების ერთ-ერთი პრინციპი, რომლის შინაარსსა და მიზნებს არ ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნები და შინაარსი. კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლების აღიარებით მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება, ასეთივე ლეგიტიმური მიზანი არსებობს მუნიციპალური ქონების მიმართ. მუნიციპალური საკუთრება არ წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების ნაირსახეობას, თუმცა წარმოადგენს საჯარო საკუთრების დამოუკიდებელ ნაირსახეობას. მოსახლეობის ინტერესებს შეესაბამება მათ მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე მათივე საკუთრების უფლების აღიარება, ამ უფლების რეალიზაცია არ ადასტურებს ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლების შეზღუდვას.

მოსახლეობის ინტერესებში ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების განკარგვის შესაძლებლობას და მართლზომიერებას ადასტურებს მაგ. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი და პირობები, კერძოდ საქართველოს მთავრობის 20.02.2014წ. N189 დადგენილებით

დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი“ თანაბრად ვრცელდება როგორც სახელმწიფო, ისე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ფართზე, რაც არ ნიშნავს ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის ქონებრივ უფლებების შეზღუდვას. ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც წლების მანძილზე დაკავებული ჰქონდა მოქალაქეს და სარგებლობდა ამ ქონებით, არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესებს, მით უმეტეს, რომ ამ ქონებით მოსარგებლენი ძირითადად ადგილობრივი მოსახლენი არიან. ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარება არათუ არ ეწინააღმდეგება ადგილობრივი მოსახლეობის უფლებას თავად, სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე, გადაწყვიტოს ადგილობრივი მნიშვნელობის საკითხები, არამედ ხელს უწყობს მოსახლეობის ამ უფლების რეალიზაციას. თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე კანონით აღიარებული უფლების რეალიზაცია და მათი მოქალაქეებისათვის გადაცემა არ ეწინააღმდეგება და არ არღვევს ტერიტორიული ერთეულების ადმინისტრაციულ დამოუკიდებლობას ცენტრალური ხელისუფლებისგან და არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებულ ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებას".

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ღ“ პუნქტის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

ამავე კოდექსის მეხუთე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს

უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ამავე კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიუყენებელი ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, 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. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ

საკითხის ხელახალი განხილვისას ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ნ----- ბ-----ის განცხადების შემოწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლო აქვე დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულება, რომლითაც ნ----- ბ-----ს უარი ეთქვა ქ.თბილისი, ს----- მიმდებარედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული 1236.00 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და მასზედ განთავსებული საცხოვრებელი სახლის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, გამოცემულია საქმისთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, აქტის ბათილობისადმი არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რის გამოც სახეზეა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3----- N9-- განკარგულების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად იქნა განმარტებული სადავო საკითხის მომწესრიგებელი ნორმები.

6.2. ნ----- ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- ბრძანების მეორე პუნქტი, კერძოდ- მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება; ს.ფ.133-144).

ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი) აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე.

საქმეში წარმოდგენილი 2008 წლის 2----- მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ.0-----), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 867609კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნ-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: წერილი №1-----, დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, მიწის ნაკვეთის გეგმა, დამოწმების თარიღი: 0-----, ქ.თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი), რომელიც განსაზღვრავს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის (შემდგომში–თვითმმართველი ერთეული) ქონების კატეგორიებს, მისი შექმნის წესს და ქონებრივ უფლებებს, გარდა მიწისა და ბუნებრივი რესურსებისა, რომლებით სარგებლობა და რომელთა ფლობა და განკარგვა რეგულირდება საქართველოს სპეციალური კანონმდებლობით. ამავე კანონის 2.1 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონებას განეკუთვნება ქონება, რომელსაც თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადასცემს სახელმწიფო, ან რომელსაც თვითმმართველი ერთეული შექმნის ან შეიძენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იყოფა ორ კატეგორიად– ძირითად (განუსხვისებელ) და დამატებით ქონებად: ა)ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონება – თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არის თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს მხოლოდ თავისი საჯარო ფუნქციებისა და უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით; ბ)დამატებითი ქონება– თვითმმართველი ერთეულის ქონება, რომელიც არ არის ძირითადი (განუსხვისებელი) ქონების ნაწილი და რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანომ შეიძლება გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-4 მუხლის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის ქონება იქმნება „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე: ა) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების გადაცემით; ბ) საკუთარი ბიუჯეტიდან გამოყოფილი სახსრებით; გ) იმ ხდომილებათა შედეგად, რომელთაც საქართველოს კანონმდებლობა უკავშირებს სამოქალაქო-სამართლებრივი შედეგების წარმოშობას; დ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ქონების შექმნით ან შეძენით. ამავე კანონის 5.2 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება თვითმმართველ ერთეულს უსასყიდლოდ გადაეცემა საკუთრებაში.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-6 მუხლით განსაზღვრულია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების თვითმმართველი ერთეულისათვის საკუთრებაში გადაცემის პროცედურები. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონება, გარდა ამ კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტში ჩამოთვლილი ობიექტებისა, თვითმმართველ ერთეულს საკუთრებაში გადაეცემა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს თხოვნის, ხოლო ქალაქ თბილისში – ქალაქ თბილისის მერის თხოვნის საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- მიღებული იქნა ბრძანება №1-----, რომლითაც დგინდება, რომ ცნობად იქნეს მიღებული სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის მოხსენებითი ბარათი და გადაეცეს ქ.თბილისის საკუთრებაში, როგორც დამატებითი ქონება, ქ.თბილისში, დ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ნაკვ 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული ბრძანებით დგინდება, რომ დაევალა სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს ქალაქ თბილისის მერიასთან შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- №1----- ბრძანების საფუძველზე, ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (შემდგომში „სამინისტრო“), წარმომადგენელი იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტის მ----- გ-----ის სახით, რომელიც მოქმედებს სამინისტროს 26.09.08 წლის №2--- -- მინდობილობის საფუძველზე და მეორეს მხრივ, ქ.თბილისი (შემდგომში

თბილისის მთავრობას) წარმომადგენელი ქ.თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის ადგილობრივი ქონების აღრიცხვისა და განკარგვის განყოფილების მთავარი სპეციალისტს თ----- ბ-----ის სახით, მოქმედი ქალაქ თბილისის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 11.07.08 წლის №0----- ბრძანებით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე, 2008 წლის 2----- გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „სამინისტრო“ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „თბილისის მერია“ ქ.თბილისის საკუთრებაში იღებს ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 867609 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს(ნაკვ.0-----) და მასზე განლაგებული შენობანაგებობებს(მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----).

დადგენილია ასევე, რომ ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და მასზე განლაგებული შენობანაგებობები, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდით: №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2017 წლის 15 აგვისტოს Nბ----- ბრძანებით კი დადგინდა, რომ განხორციელდეს, თბილისი დ----- დასახლების მიმდებარედ არსებული 27932 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის (მიწის საკადასტრო კოდი: №0-----) გამიჯვნა თანდართული გამიჯვნიითი პროექტის მიხედვით და გამიჯნული მიწის ნაკვეთები დარეგისტრირდეს ცალ-ცალკე საკადასტრო ერთეულებად, შემდეგი ფართობებით: №1 მიწის ნაკვეთი 27698 კვ.მეტრი ფართობით; №2 მიწის ნაკვეთი 234 კვ.მეტრი ფართობით;

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 17 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 27698.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 17 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით კი დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, დ----- მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, დაზუსტებული ფართობი: 234.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სახელზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება

მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

დასახელებული ნორმის ანალიზის საფუძველზე იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერ ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესებზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60<sup>1</sup>-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა 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.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია, მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს მორალურ ან თეორიულ ინტერესს. ამდენად, სარჩელის არსი არის ის, რომ გასაჩივრებული აქტი ზიანს უნდა აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან უკანონოდ უნდა ზღუდავდეს მის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი წარდგენილი უნდა იქნეს მხოლოდ იმ პირის მიერ, რომელსაც ფაქტების მეშვეობით შეუძლია დაამტკიცოს, რომ მისი უფლებები და კანონიერი ინტერესები დარღვეული იქნა აქტით.

სააპელაციო პალატა ასევე ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა რაიმე დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა მისი მართლზომიერი სარგებლობის უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთზე. უფრო მეტიც, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში როგორც მოსარჩელის განმარტებით დასტურდება სადავო უძრავ ქონებას (მდებარე: ქ.თბილისი, ს----- მიმდებარედ 1236 კვ.მეტრი) სარგებლობს როგორც თვითნებურად დამკავებელი, ხოლო მოსარჩელის კანონით დაცული უფლება და ინტერესი, რაც მას გააჩნია სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში იმ კუთხით, რომ უფლება ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე, თვითნებური დაკავების საფუძველით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მეშვეობით უღიარდეს საკუთრების უფლება, -არ შეზღუდულა.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ნ----- ბ-----ის სარჩელი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- ბრძანების მეორე პუნქტის ბათილად ცნობის (კერძოდ- მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) ნაწილში უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რადგან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს უფლება ქონდა სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებული ქონება საკუთრებაში გადაეცა ადგილობრივი თვითმმართველოების ორგანოსათვის-ქ თბილისის მერიისათვის.

6.3. ნ----- ბ-----ი სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ასევე ნაწილობრივ ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ.თბილისის შორის 2008 წლის 2----- დადებული ხელშეკრულების 1.1 მუხლი, კერძოდ -მოსარჩელის კუთვნილი 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში (იხ. დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება; ს.ფ.133-144 ).

ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ნ----- ბ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 66-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კონსტიტუციასა და კანონმდებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- მიღებული იქნა ბრძანება №1-----, რომლითაც დგინდება, რომ ცნობად იქნეს მიღებული სახელმწიფო ქონების მართვის პოლიტიკის დეპარტამენტის მოხსენებითი ბარათი და გადაეცეს ქ.თბილისის საკუთრებაში, როგორც დამატებითი ქონება, ქ.თბილისში, დ----- მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 867609 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთი (ნაკვ 0-----) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები. აღნიშნული ბრძანებით დგინდება, რომ დაევალა სამინისტროს იურიდიულ დეპარტამენტს ქალაქ თბილისის მერიასთან შესაბამისი ხელშეკრულებების გაფორმება.

დადგენილია ასევე, რომ 2008 წლის 2----- ერთის მხრივ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (შემდგომში „სამინისტრო“), წარმომადგენელი იურიდიული დეპარტამენტის სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტის მ----- გ-----ის

სახით, რომელიც მოქმედებს სამინისტროს 26.09.08 წლის №2----- მინდობილობის საფუძველზე და მეორეს მხრივ, ქ.თბილისი (შემდგომში თბილისის მთავრობას) წარმომადგენელი ქ.თბილისის მერიის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის ადგილობრივი ქონების აღრიცხვისა და განკარგვის განყოფილების მთავარი სპეცილისტს თ----- ბ-----ის სახით, მოქმედი ქალაქ თბილისის ადგილობრივი ქონების მართვის საქალაქო სამსახურის 11.07.08 წლის №0----- ბრძანებით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე, 2008 წლის 2----- გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „სამინისტრო“ მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე გადასცემს, ხოლო „თბილისის მერია“ ქ.თბილისის საკუთრებაში იღებს ქ.თბილისში, დ----- მდებარე ტერიტორიაზე არსებულ 867609კვ.მ. მიწის ნაკვეთს(ნაკვ.0-----) და მასზე განლაგებული შენობანაგებობებს (მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----). ამასთან, აღნიშნული ხელშეკრულება დადებული იქნა სწორედ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის მიერ 2008 წლის 2----- №1----- ბრძანების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზედაც დაიდო ხელშეკრულება.

მოცემულ შემთხვევაში რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 2----- ბრძანების მეორე პუნქტის კერძოდ- 1236 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთისა და 53.17კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის ადგილობრივი თვითმართვულობის ორგანოსათვის გადაცემის ნაწილში გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ამიტომ არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ქ.თბილისის მერიას შორის 2008 წლის 2----- დადებული ხელშეკრულების(კერძოდ:1236კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის და 53.17 კვ.მეტრი შენობა-ნაგებობის გადაცემის ნაწილში) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი, რამეთუ დასახელებული ხელშეკრულების დადებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო მოქმედებდა კანონით მისთვის მინიჭებულ უფლებამოსილებათა ფარგლებში, რა დროსაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაცული იყო ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმების, როგორც ფორმალური ისე მატერიალური კანონიერება. გარდა აღნიშნულისა, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, ასევე არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით

გათვალისწინებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

#### 7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სწორად იქნა შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად იქნა განმარტებული სადავო საკითხის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმები. რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

#### 8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად სააპელაციო საჩივრისათვის, მათ შორის, საქმის წარმოების განახლებაზე უარის თქმის შესახებ რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (განჩინებაზე) – დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 150 ლარისა;

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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით. რადგან მხარეთა სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

#### დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ----- ბ-----ის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება.
3. ნ----- ბ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან გათავისუფლებულია.
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

**მოსამართლე**

**გია ბერაია**