



[← უკან](#)

«წინა [შემდეგ](#)»

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-28(კ-22)	კატეგორია	დავები ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების თაობაზე
თარიღი	08/06/2022	სახეობა	ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტები რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარება

გადაწყვეტილება/განჩინება

#ბს-28(კ-22) 8 ივნისი, 2022 წელი
ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

**გენადი მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები:** ქეთევან ცინცაძე, თამარ ოქროპირიძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

მოწინააღმდეგე მხარე – ზ.შ-ე

მოპასუხიები - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

გასაჩივრებული განჩინება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2018 წლის 20 სექტემბერს ზ.შ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ხელვაჩაურის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულება და აქედან გამომდინარე, „რეესტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს № ... გადაწყვეტილება; ბ) ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 იანვრის № ... გადაწყვეტილება; რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 იანვრის № ... გადაწყვეტილება; რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 იანვრის № ... გადაწყვეტილება.

2017 წლის 28 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, რომლისაგან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთები, ამოირიცხოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებიდან მოთხოვნილი 400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი; გ) დაევალოს ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 1 თვის ვადაში ხელახლა განიხილოს სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

სარჩელის თანახმად, ...ის თემის საკრებულოს გამგებლის 2003 წლის 7 აგვისტოს № 28 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ზ.შ-მ სოფ. ...ის მთაზე „...ის“ მიმდებარე ტერიტორიაზე შეიძლება 400 კვ.მ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და აიშენა 26,72 კვ.მ ფართის საზაფხულო დასასვენებელი და საცხოვრებელი ხის სახლი, სადაც ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა და ისვენებდა წლების განმავლობაში. 2007 წლის 31 ოქტომბერს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ზ.შ-მ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მითითებული მიწის ნაკვეთის მის საკუთრებად აღიარების მოთხოვნით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ ჩათვალა საკმარისად მიწის რეგისტრაციისთვის წარდგენილი მასალები და კანონის შესაბამისად, მიმართა ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელმაც მოსარჩელეს 2018 წლის 16 აგვისტოს № 179 განკარგულებით უარი უთხრა საკუთრების უფლების აღიარებაზე. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე კი, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით, ზ.შ-ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 20 თებერვლის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 2 მარტის განჩინებით ზ.შ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ 400 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთს, მდებარე: ...ს რაიონი, ...ი, ჩრდილოეთით, (...), საკადასტრო კოდი №...

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილებით ზ.შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: ა) ბათილად იქნა ცნობილი ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულება და აქედან გამომდინარე, „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილება; ბ) ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის № ... გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე № ... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საკუთრებიდან ამოირიცხა ზ.შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; გ) მოპასუხეებს - ...ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლის, სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ.შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება მის მიერ მოთხოვნილ 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26,72 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობის (მდებარე: ..., ...) რეგისტრაციას, შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების გამოცემა დაევალოს.

ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს 2021 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინებით აპელანტის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე მათი სამართლებრივი შეფასებები და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-2, მე-3, 5¹-ე მუხლებზე, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლზე მითითებით განმარტა, რომ საქმეში

არსებული მასალის მიხედვით, 2017 წლის 26 ივლისს, ზ.შ-ემ №... განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ...ში, ...ზე მდებარე 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას დაურთო პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობები. ამავე განცხადებით ზ.შ-ემ თანხმობა განაცხადა დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაზე გადაგზავნის შესახებ. 2017 წლის 18 აგვისტოს ზ.შ-ის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. ...ის თემის საკრებულოს გამგებლის რ. წ-ის 2003 წლის 7 ივლისის №18 გადაწყვეტილებით, ზ.შ-ეს ნება დაერთო, მთაში, სახელდობრ „...ზე“ აეგო სეზონური საცხოვრებელი-დასასვენებელი სახლი, კერძოდ, ...ის დასავლეთით. ამავე გადაწყვეტილებით ზ.შ-ეს დაევალა ...ის შემოგარენის ეკოლოგიური პირობების დაცვა, რომ არ მოხდარიყო ტყის, წყლებისა და ტბის დაბინძურება (ს.ფ. 10, ტ.1). ამდენად, დადგენილია, რომ ზ.შ-ეს 2003 წლიდან ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის მთაში, „...ის“ ტერიტორიაზე აშენებული აქვს და სარგებლობს საზაფხულო საცხოვრებელი 24 კვ. მეტრი ფართის შენობა-ნაგებობით.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, 2017 წლის 31 ოქტომბერს №... მიმართვით ...ს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაუგზავნა ზ.შ-ის (პ/ნ ...) მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარმოდგენილი, აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ..., სოფელი ... (ს.ფ. 256, ტ.1).

...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 13.06.2018 წ. № 14/194 წერილით მიმართა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრს და აცნობა, რომ მოთხოვნილი იყო ...ზე მდებარე 400 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე ზ.შ-ის საკუთრების უფლების აღიარება, რომ საჯარო რეესტრის 25.10.2017 წლის № ... სამსახურებრივი ბარათის მიხედვით, ასაღიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებამი იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ ერთ უძრავ ნივთთან (ს/კ ..., მესაკუთრე სახელმწიფო), რომელიც რეგისტრირებული იყო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 02.03.2009 წლის №01-22/737 მომართვის საფუძველზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრს ეთხოვა მოსაზრება ზემოაღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით (ს.ფ. 275, ტ.1).

აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 28.06.2018 წლის № 01-01-10/2846 წერილით ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში დაგეგმილი ჰქონდა ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდული იყო საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზება იგეგმებოდა 2018-2019 წლებისათვის. პროექტის განხორციელების მნიშვნელობიდან გამომდინარე სამინისტრომ აღნიშნული წერილით მოითხოვა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტის მერიას საპროექტო არიალში არ დაეშვა უკანონო მშენებლობების ფაქტები და მიწის ნაკვეთების განკარგვა. ამდენად, ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეთხოვა ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების საპროექტო არიალში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთების განკარგვის დროს გაეთვალისწინებინა ზემოაღნიშნული გარემოებები (ს.ფ. 276, ტ.1).

...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 ივლისის დათვალისწინების აქტით ირკვევა, რომ „კომისიის“ წევრებმა ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილზე შესწავლის მიზნით დაათვალისწინეს სოფელ ...ში მცხოვრებ ზ.შ-ის მიერ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შეადგენს 400 კვ.მ-ს და მასზე განთავსებულია 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობა. დათვალისწინებით დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთი არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების. მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა (არასაცხოვრებელი) შემოკავებული არ არის და მდებარეობს ...ის მიმდებარედ (ს.ფ. 283, ტ.1).

...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.08.2018 წლის № 179 განკარგულებით ზ.შ-ეს (პ/ნ ...) უარი ეთქვა, ...ის მიმდებარედ არსებულ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ დასაბუთებით, რომ ზ.შ-ის მოთხოვნა ვერ აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. კერძოდ, ასაღიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებამია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის № 01-22/737 მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2010 წელს სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ

მონაცემებთან (ს/კ ...), აგრეთვე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის № 01-01-10/2846 წერილის მიხედვით, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილია ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდულია საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზება იგეგმება 2018-2019 წლებისათვის. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 51 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით კი, იმ შემთხვევაში, თუ ხორციელდება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის განხილვა, გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. . . (ს.ფ. 280-281, ტ.1).

...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.08.2018 წლის №14/255 წერილით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ეცნობა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით, მოქალაქე ზ.შ-ეს (პ/ნ ...) უარი ეთქვა ...ის მიმდებარედ არსებულ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ზ.შ-ეს (პ/ნ ...) ...ში, ...ის მიმდებარედ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობის, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ.შ-ის განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ იქნა დაკმაყოფილებული.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ 2007 წლის 31 ოქტომბრის კანონის თანახმად, სწორედ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება საკუთრებაში რეგისტრაციას. სახელმწიფოს საკუთრებაში მიწის რეგისტრაცია არ შეიძლება ჩაითვალოს მესამე პირზე განკარგულად და ხელი შეუშალოს დამკავებლის საკუთრებაში რეგისტრაციას. საქმეში არსებული მასალით, დადგენილია, რომ ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 10.07.2019 წლის №32 განკარგულებით ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე უძრავი ქონება (1 642 709 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ს/კ-ით ...) საკუთრებაში გადაეცა აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას შემდგომში სარეკრეაციო ტერიტორიის კეთილმოწყობის მიზნით (ს.ფ. 50, ტ.4). აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2019 წლის 19 ივლისს №01-01-10/3626 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადაც აღნიშნა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 10.07.2019 წლის №32 განკარგულებით აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებული, ...ს მუნიციპალიტეტში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე ... კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...). ამავე წერილით საჯარო რეესტრს ეთხოვა შეეტანა ცვლილებები ზემოხსენებული უძრავი ქონების (ს/კ ...) საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში და აჭარის ა/რ საკუთრებად დაერეგისტრირებინათ ...ს მუნიციპალიტეტში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე ... კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ ...) (ს.ფ. 49, ტ.4). ამ დროისთვის ზ.შ-ეს უკვე ჰქონდა მიმართული განცხადებით (13.10.2017 წლის რეესტრის № ... მიმართვა) საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის, რომლითაც ითხოვდა, როგორც საცხოვრებელ სახლზე (26.72 კვ.მ), ისე 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2017 წლის 24 ოქტომბრის № 10-10/4775 წერილით ...ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა შემდეგი: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის 18.10.2016 წლის № 189 განკარგულებით დამტკიცებული პროგრამის შესაბამისად, კურორტ გოდერძის განაშენიანების რეგულირების გეგმით (გრგ) განსაზღვრულ ტერიტორიაზე დაინტერესებულ ფიზიკურ პირთა საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირებისა და კომპენსაციის გაცემის ან/და მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის საკითხებზე შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2016 წლის 17 ნოემბრის № 01-3/384 ბრძანებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება..., რომ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთები დაუზუსტებელი მონაცემებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, აჭარის ა/რ მთავრობის 2016 წლის 18 ოქტომბრის № 189 განკარგულებით დამტკიცებული პროგრამის ფარგლებში ხდება ფიზიკური პირების საკუთრებაში, მართლზომიერ ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვა და შესაბამისი კომპენსაციის გაცემა, ვინაიდან დაგეგმილია და მიმდინარეობს გრგ-ს

მიხედვით ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელება. ამავე წერილით ეთხოვა ...ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე უფლების აღიარების კომისიას თუ გრგ-ს ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი აქვს ფიზიკურ პირს ან/და შემდგომში მოითხოვს აღიარებას, მესაკუთრის, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს თანხმობის გარეშე არ უღიარონ საკუთრების უფლება, ვინაიდან ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო შემოდგომში არ მოახდენს ფიზიკური პირების მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთზე ზედღების მოხსნის/რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემას (ს.გ. 232-233, ტ.1).

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტზე და განმარტა, რომ №... საკადასტრო კოდის მქონე ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც ასევე შედის ზ.შ-ის მიერ აღიარება მოთხოვნილი 400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დავის მიმდინარეობის პროცესში, რაც ცნობილი იყო საჯარო რეესტრის ეროვნული ბიუროსათვის და ეწინააღმდეგება უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესს. ამასთან, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, უდავოა, რომ ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2020 წლის 29 ოქტომბრის № 01-01-3/325 ბრძანების შესაბამისად, ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ, ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის მიმდებარე ტერიტორიის (ს/კ ...) კეთილმოწყობითი სამუშაოები ექსპლუატაციაშია მიღებული. შესაბამისად, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტი და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის № 376 დადგენილება, რომლის მიხედვითაც, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

კასატორის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ჩამოთვლილია ისეთი მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მათი დანიშნულების, მდებარეობისა თუ სტატუსის გათვალისწინებით, არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე განცხადების განხილვისას თავდაპირველად უნდა შეისწავლოს მიწის ნაკვეთის სახეობა, სტატუსი და კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტიდან გამომდინარე, გაითვალისწინოს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა. მითითებული საკითხის გამოკვლევა მიზნად ისახავს, გამოირიცხოს საკუთრების უფლების აღიარება ისეთ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ ექვემდებარება აღიარებას. მას შემდეგ, რაც კომისია დაადგენს, რომ მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება აღიარებას, მან უნდა შეისწავლოს, რამდენად აკმაყოფილებს ის კანონის მოთხოვნებს. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მიწის ნაკვეთის აღიარების შესაძლებლობა და შეფასდა მხოლოდ ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურული დარღვევა.

კასატორის მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებზე, „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 და მე-19 მუხლებზე, „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ“ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილებების მე-2 მუხლის მე-6 პუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ...ის მიმდებარე ტერიტორიაა, რომელიც მდებარეობს ...სთან დაახლოებით 15 მეტრზე.

კასატორის მითითებით, უტყუარად არ არის დადგენილი, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა მიიჩნევა თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისთვის გათვალისწინებულ შენობად. მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ხის ობიექტი, რომელიც ექცევა „დროებითი შენობის“ და არა „შენობის“ დეფინიციაში, რაც გამოირიცხავს ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. სასამართლომ არ გაიზიარა ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენლის განმარტება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არ არის შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით, რაც დასაზღვრებელია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დათავალირების აქტით. ხოლო მასში

არსებული ნაგებობა არ წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს. ამასთან, ნაგებობაში არ არის შეყვანილი ელექტროენერგია, არ არის საკვამური და არ აქვს ფანჯარა. აგრეთვე, აღნიშნული ნაგებობა დასახლებული პუნქტიდან, სადაც ნამდვილად დგას სეზონური სახლები, დაშორებულია დაახლოებით 1.50 კილომეტრით. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ნაგებობა არის დაახლოებით 20 კვ.მ ფართის ერთი ოთახი და მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტი, რომ ის წლების განმავლობაში ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა აღნიშნულ შენობაში, ვერ იქნება სიმართლე. ამასთან, განმცხადებლის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც სასამართლოს გაუჩენდა შინაგან რწმენას იმის თაობაზე, რომ იგი ფლობდა და სარგებლობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით. საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ ზ.შ-ის მიერ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მთლიანად შედის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კუთვნილი №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ...კვ.მ მიწის ნაკვეთში, ანუ, ზ.შ-ის მიერ აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთს მოსაზღვრეები არ ჰყავს და მოსაზღვრე ტერიტორიაზე სხვა დაინტერესებული პირებიც კი არ არსებობენ, არათუ მესაკუთრეები. შესაბამისად, უსაფუძვლოა სასამართლოს განმარტება, რომ მოსარჩელემ წარადგინა მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეების ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობები. ასევე საყურადღებოა, რომ 2003 წელს მოქმედი, „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის თანახმად, თემის საკრებულო არ იყო უფლებამოსილი გაეცა ნებართვა სახლის აშენებაზე. ამასთან, ...ის თემის საკრებულოს გამგებლის 2003 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილების არსებობით უტყუარად ვერ დადასტურდება 2003 წლიდან ზ.შ-ის მიერ საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და სარგებლობის ფაქტი. შესაბამისად, არ არსებობდა № ... სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები, რადგან სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ.შ-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

კასატორის განმარტებით, არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის № ... გადაწყვეტილების ბათილობის საფუძველი. სასამართლო არ აკონკრეტებს, სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება უძრავი ქონების რეგისტრაციის რომელ კონკრეტულ წესთან მოდის წინააღმდეგობაში და ფაქტობრივად, მოცემული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ერთადერთ საფუძველად მიუთითებს იმაზე, რომ № ... საკადასტრო კოდის მქონე ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელშიც ასევე შედის ზ.შ-ის მიერ აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე დავის მიმდინარეობის პროცესში, რაც ცნობილი იყო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის. ამასთან, სასამართლო არ ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ სარეგისტრაციო განაცხადის წარმოების ეტაპზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა. საჯარო რეესტრში ქონებაზე არ იყო რეგისტრირებული სასამართლოს მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღა, უფლების განკარგვის შეზღუდვა და აკრძალვა.

საყურადღებოა, რომ სასამართლოს განმარტებით საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება. პალატის აღნიშნული განმარტება გამოიცხავს აჭარის რეგისტრაციის გაუქმების № 882019595814 სარეგისტრაციო გადაწყვეტილების ბათილობის თაობაზე მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს. ამასთან, ჩანაწერის უსწორობაზე მსჯელობა, ისეთ პირობებში, როდესაც საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი მოსარჩელის მიერ არაა შედაგებული, გამოიცხავს ჩანაწერის ბათილობას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 21 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 თებერვლის განჩინებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე № ... საკადასტრო კოდის მქონე, 1642709.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრების ამორიცხვის ნაწილში მიჩნეულ იქნა დასაშვებად; დანარჩენ ნაწილში (იმ ნაწილში, რომლითაც გასაჩივრებულია ა) ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულებისა და „რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს № ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა; ბ) მოპასუხეებისთვის - ...ს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლის, სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ზ.შ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, რომელიც ეხება მის მიერ მოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობის (მდებარე: ..., ...) რეგისტრაციას, შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების გამოცემის დაგეგმვა)) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა

დაუშვებლად და მოცემულ ნაწილში უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის № ... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ზათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ.შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ამორიგების ნაწილში) კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაშვებულ ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 2017 წლის 26 ივლისს, ზ.შ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს, რომლითაც მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, 400 კვ. მეტრ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ. მეტრ ფართის შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე: ..., ზ.შ-ემ სარეგისტრაციო განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლები, ერთობლივი განცხადება დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ. 2017 წლის 18 აგვისტოს ზ.შ-ის მიერ დამატებით წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია (ტ. 1; ს.გ. 59-65, 66-69).

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის მიერ 2017 წლის 11 სექტემბრის № ... სარეგისტრაციო გადაწყვეტილებით შეჩერებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოება და მოსარჩელეს განმარტა, რომ უნდა დადგენილიყო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 11 სექტემბრის № ... წერილით გამოითხოვა ინფორმაცია ...ს გამგეობიდან. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ...ს მუნიციპალიტეტის გამგეობის 2017 წლის 18 ოქტომბრის № 09/9085 წერილით სარეგისტრაციო სამსახურს ეცნობა, რომ წარდგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი არაიდენტურია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის (ტ. 1, ს.გ. 55, 85).

დადგენილია, რომ ზ.შ-ემ 2017 წლის 16 ოქტომბრის განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და იმაზე მითითებით, რომ მიწის ნაკვეთით სარგებლობს, როგორც თვითნებურად დაკავებული და არ აქვს საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტი, მოითხოვა საკითხის განსახილველად გადაგზავნა ...ს მუნიციპალიტეტის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლებს აღიარების კომისიისათვის (ტ. 1, ს. გ. 70-72)

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 31 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით ზ.შ-ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე: ..., ..., მასალები საკითხის განსახილველად გადაუგზავნა ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლებს აღიარების კომისიას და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა 2017 წლის 31 ოქტომბრის №... წერილზე პასუხის მიღებისთანავე (ტ. 1, ს.გ. 53).

საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის № 01-01-10/2846 წერილი, რომლითაც ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ეცნობა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2018 წლის 25 ივნისის №01/2749 წერილით ...ს მუნიციპალიტეტის მერიას აცნობა, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილი აქვს ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდულია საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზება იგეგმება 2018-2019 წლებისათვის. პროექტის განხორციელების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სამინისტრომ აღნიშნული წერილით მოითხოვა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტის მერიას საპროექტო არეალში არ დაეშვა უკანონო მშენებლობის ფაქტები და მიწის ნაკვეთების განკარგვა (ტ. 1; ს.გ. 162-163).

დადგენილია, რომ ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს №179 განკარგულებით ზ.შ-ეს უარი ეთქვა ...ის მიმდებარედ არსებულ 400 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. უარის თქმის საფუძვლად მითითებულია ის გარემოება, რომ ასაღიარებლად მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებამა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის №01-22/737 მიმართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2010 წელს სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან (ს/ა ...) არარაობა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის

სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის № 01-01-10/2846 წერილის მიხედვით, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილი იყო ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდული იყო საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზაცია იგეგმებოდა 2018-2019 წლებისათვის (ტ. 1, ს.ფ. 18-19).

საქმეში წარმოდგენილია ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 16.08.2018 წლის №14/255 წერილი, რომლითაც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ეცნობა, რომ ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გადაწყვეტილებით, მოქალაქე ზ.შ-ეს უარი ეთქვა ...ის მიმდებარედ არსებულ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ 26.72 კვ.მ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე (ტ. 1, ს.ფ. 282).

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 აგვისტოს №... გადაწყვეტილებით ზ.შ-ეს ...ში, ...ის მიმდებარედ 400.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ 26.72 კვ.მ შენობა-ნაგებობის სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე უარი ეთქვა იმ დასაბუთებით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ზ.შ-ის განცხადება, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, არ იქნა დაკმაყოფილებული (ტ. 1, ს.ფ. 51).

ამდენად, ...ს მუნიციპალიტეტში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 აგვისტოს № 179 სადავო განკარგულებით დგინდება, რომ განმცხადებელს საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა შემდეგი საფუძვლებით: მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი ზედდებაში იყო სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2018 წლის 28 ივნისის № 01-01-10/2846 წერილის მიხედვით, ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ფარგლებში, დაგეგმილი იყო ...ს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვარში არსებული ...ის სარეკრეაციო ადგილის კეთილმოწყობისა და განვითარების პროექტის განხორციელება, რისთვისაც შესყიდული იყო საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო მისი რეალიზაცია იგეგმებოდა 2018-2019 წლებისათვის. შესაბამისად, მითითებულ იქნა კანონის 5¹ მუხლის მე-2 პუნქტი, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით დგინდება, რომ ...ს რაიონში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, № ... საკადასტრო კოდის მქონე 1690759 კვ.მ მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო სახელმწიფოს საკუთრებად (უფლების დამდგენი დოკუმენტები: აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის № 01-22/737 მიმართვა; აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 10 თებერვლის №01-22/397 მიმართვა;) (ტ. 1, ს.ფ. 160-161; ტ. 2, ს.ფ. 254-256, 257-259, 260-261, 262).

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 14 თებერვლის № ... გადაწყვეტილებით, ...ს რაიონში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, № ... საკადასტრო კოდის მქონე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული) დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრებად, ნაკვეთის წინა ნომერი - ..., უფლების დამდგენი დოკუმენტები: აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 2 მარტის № 01-22/737 მიმართვა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 10 თებერვლის № 01-22/397 მიმართვა, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 13 თებერვლის №7/8853 წერილი (ტ. 4, ს.ფ. 198-200, 201-203, 204-209, 210-2012, 213-214).

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 4 ივლისის №... გადაწყვეტილებით, ...ს რაიონში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, №... საკადასტრო კოდის მქონე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული) დარეგისტრირდა სსიპ ...ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ნაკვეთის წინა ნომერი - ..., უფლების დამდგენი დოკუმენტი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 24 ივნისის №1/1-1682 წერილი (ტ. 4, ს.ფ. 188-189, 190, 191-194).

დადგენილია, რომ 2019 წლის 23 ივლისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს მიმართა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენელმა და მოითხოვა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაცია. სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი იყო 2019 წლის 10 ივლისის ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული № 32 განკარგულება, რომლის საფუძველზეც, № ... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად (ტ. 4, ს.ფ. 184-186).

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №...გადაწყვეტილებით, ...ს რაიონში, ...ის ჩრდილოეთით (...) მდებარე, №... საკადასტრო კოდის მქონე ... კვ.მ მიწის ნაკვეთი (დაზუსტებული) დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური

რესპუბლიკის საკუთრებად, ხაკვეთის წიხა ხოძერი - ..., უფლების დამდგეხი დოკუმეხტი: ...ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 10 ივლისის №32 განკარგულება (ტ. 4, ს.გ. 49, 181-182, 183).

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

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 28 ოქტომბრის № ბს-504-501(კ-17) გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „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.“

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღრიცხვის ფაქტი არ წარმოადგენს მასზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარების შემზღუდავ გარემოებას.

საყურადღებოა, რომ სააპელაციო პალატის განმარტებით, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების აღრიცხვა არ ნიშნავს სახელმწიფოს მიერ მის განკარგვას და ამის შედეგად მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი სტატუსი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან მიმართებაში არ იცვლება. მიუხედავად აღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა სრულად და შესაბამისად, ძალაში დატოვა, ხელგაჩაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილშიც, რომლითაც ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეესტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი და საკუთრებიდან ამოირიცხა ზ.შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

ამდენად, უნდა დაკმაყოფილდეს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაშვებულ ნაწილში (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეესტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე, ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ.შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ამოირიცხვის ნაწილში), გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება დაშვებულ ნაწილში და მოცემულ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს ზ.შ-ის სასარჩელო მოთხოვნა.

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დამებულ ნაწილში (სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის №... გადაწყვეტილების (რომლითაც აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად დარეგისტრირდა ...ს მუნიციპალიტეტის ...ის ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდის მქონე ...კვ.მ მიწის ნაკვეთი) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და საკუთრებიდან ზ.შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებამოთხოვნილი 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ამორიცხვის ნაწილში) დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 27 ოქტომბრის განჩინება დამებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. არ დაკმაყოფილდეს ზ.შ-ის სასარჩელო მოთხოვნა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 26 ივლისის № ... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებიდან მოთხოვნილი 400 კვ. მეტრი მიწის ნაკვეთის ამორიცხვის ნაწილში;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

გ. მაკარიძე

მოსამართლეები:

ქ. ცინცაძე

თ. ოქროპირიძე

[«უკან»](#)

[«წინა შემდეგ»](#)