

ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა:

ქეთევან ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, გიორგი გოგიაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი - თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ. გ-ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2019 წლის 25 მარტს გ. გ-იმა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხის - თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულების („გ. გ-ის (პ.ნ. ...) მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების აღიარებაზე

უარის თქმის შესახებ“) ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე) გამოცემის დავალება მოითხოვა. თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. გ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თეთრიწყაროს რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულება, გ. გ-ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ; თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოთხოვნილი მიწის (უფლებასაღიარებელი) ნაკვეთი იყო 1980-იან წლებში მიზნობრივად სვანეთის რეგიონებიდან სტიქიური მოვლენების შედეგად დაზარალებული მოსახლეობის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის მიზნით გამოყოფილი. მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლიც წარმოადგენდა შესაბამისი სახელმწიფო უწყებების მიერ აშენებულ შენობას ეკომიგრანტებისათვის. ამდენად, თეთრიწყაროს რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ ჯ. გ-ისათვის ნაკვეთი №14-ის გადაცემის შემდგომ, ეს მიწის ნაკვეთი არ აღრიცხულა მის საკუთრებაში, იგი რჩებოდა სახელმწიფო საკუთრებად და ამდენად, შესაძლებელი იყო თვითნებურად დაკავების მოტივით საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილებით, სოფელ ...ის მცხოვრები ჯ. შ.-ს ძე გ-ი ჩასახლებული იქნა სოფ. ...ში, სამოსახლო ნაკვეთი №14-ში, ოთხოთახიან სახლში. ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მითითებული ჯ. გ-ი იყო გ. გ-ის მამის - დ. გ-ის მამა. მიუხედავად აღნიშნული გადაწყვეტილებისა (... წ.) და ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციისა, რომ გ. გ-მა შესაძლოა მემკვიდრეობით მიიღო მამის დანატოვარი ქონება, ფლობდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთს და შენობა - ნაგებობას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები სააპელაციო პალატის შეფასებით არ ადასტურებდა სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ჯ. გ-ის მიერ სამოსახლო ნაკვეთისა და მასზე არსებული სახლის საკუთრებაში მიღებას/საკუთრებად აღრიცხვას, რაც ადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ სადავო უძრავი ქონება წარმოადგენდა განუკარგავ/სახელმწიფო

საკუთრებას და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე შესაძლებელს ხდიდა ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

საკითხზე - თუ რამდენად წარმოადგენდა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი სხვა პირის - იური გ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი 2002 წლის 15 ივლისის №17288/2002 მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათზე მითითებული იყო, რომ თეთრიწყარო, სექტორი ...ი, სოფელი ..., სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების, 0,251 ჰა. დაზუსტებული ფართობის მესაკუთრე იყო - ი. გ-ი, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებული იყო მიწის განაწილების სია 196, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი - საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №176203 წერილით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ განმარტა, რომ „სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად, განხორციელდა სისტემური რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე, თეთრიწყაროს რაიონი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით აღნიშნული უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც გულისხმობდა, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ფართობი, კონფიგურაცია და სხვა) რეგისტრირებული არ იყო. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იყო დაუდგენელი. წერილის თანახმად, სააგენტოში დაცული იყო სისტემური აღწერის შედეგად მიღებული უფლებადაურეგისტრირებელი, დაუზუსტებელი გრაფიკული საკადასტრო მონაცემები (ე.წ. ყვითელი ფენა), რომლის მიხედვითაც უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ვერ ხდებოდა. ასევე, ი. გ-ის სახელზე ირიცხებოდა ნაკვეთი, რომელიც წარმოადგენდა ე.წ. კუთხის მიწის ნაკვეთს, ხოლო გ. გ-ის მიერ კი მოთხოვნილი იყო სხვა ადგილმდებარეობის მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გ. გ-ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი (ანუ, თეთრიწყაროს რაისაბჭოს აღმასკომის მიერ ჯ. გ-ისათვის გადაცემული ნაკვეთი №14) და ი. გ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, არ წარმოადგენდა ერთსა და იმავე მიწის ნაკვეთს. თავად ი. გ-ის პიროვნების იდენტიფიცირების თვალსაზრისით სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №01/156439 წერილის თანახმად, სააგენტოს მონაცემთა ელექტრონულ ბაზაში არ ფიქსირდებოდა გვარი „გ-ის“ რეგისტრაცია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოს არ უმსჯელია იმ გარემოებაზე თუ რა მოხდება იმ შემთხვევაში თუ გ. გ-ის და სხვა პირებს რომლებიც უარს განაცხადებენ წარმოადგინონ საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია და საკუთრების უფლების აღიარებას მოითხოვენ კომისიისგან და საბოლოო ჯამში მთელი სოფელი საკადასტრო ფენით დაიფარება, როგორ შეძლებს ი. გ-ი საკუთრების უფლების რეალიზებას. არ შეიძლება იმის უგულვებელყოფა რომ გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი და მის დაზუსტებამდე ელექტრონული რეგისტრაციით არ შეიძლება მოხდეს ისეთი სახის ზემოქმედება რაც შემდგომში შეზღუდავს სხვა პირის, როგორც მესაკუთრის უფლებას. საკუთრების უფლების აღიარების მიზანია სახელმწიფო საკუთრების მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარება, რომლის დროსაც უნდა გამოირიცხოს სხვა ნებისმიერი პირის სამართლებრივი შემხებლობა უძრავ ქონებასთან, ანუ უკვე ათვისებული მიწის ნაკვეთის განკარგვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ გაუგებარია რაში გამოიხატებოდა 13 წლის მოზარდის (მოსარჩელე, ქონების დაუფლების დროისთვის) მიერ უძრავი ქონების დაუფლება, რა სამუშაოები ჩატარდა მის მიერ უძრავი ქონების მოვლა-პატრონობისა და გაუმჯობესების მიზნით. მხოლოდ კომუნალური გადასახადის გადახდა, რაც ნებისმიერ ქმედუნარიან პირს შეუძლია, რატომ განიხილა სასამართლომ მიწის თვითნებურად დაკავებად. ამასთან, 2000 წელს საცხოვრებელი სახლი აშენებული იყო და მისი ეზო იზოლირებული იყო მეტალითა და მავთულბადით. მსგავსი ღობე დამახასიათებელია მთელი სოფლისთვის, რაც ცხადყოფს, რომ ესეც სახელმწიფოს მიერ არის განხორციელებული. კანონმდებლობის მიზნებისთვის, არ არსებობს თვითნებურად დაკავებული შენობა. კანონი აწესრიგებს შემთხვევას - კანონის ამოქმედებამდე სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების, შემოღობვის, გაკულტურებისა და სხვა სახის გაუმჯობესებისა, რაც არის ზემოქმედების ის ფორმა, რაც საბოლოოდ მიწას აქცევს თვითნებურად დაკავებულად და იძლევა შესაძლებლობას მოხდეს მასზე საკუთრების უფლების აღიარება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 27 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა შედგა 2021 წლის 20 ოქტომბერს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში სასამართლოს მიერ შესაფასებელ საკითხს უძრავ ქონებაზე - სოფელ ...ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე (საცხოვრებელი სახლი), როგორც თვითნებურად დაკავებული ქონებაზე, გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლიანობა წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სახალხო დეპუტატების თეთრიწყაროს რაისაბჭოს აღმასკომს, სახალხო დეპუტატთა მესტიის რაიონული საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის მიერ ეცნობა, რომ სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილებით, სოფელ ...ის მცხოვრებ გ-ი ჯ. შ.-ს ძე (ოჯახის შემადგენლობა - 3 (სამი) გადახაზულია და მიეთითა 4 (ოთხი) სულით), ნება დაერთო ჩამოსახლებაზე - სოფ. ...ში, სამოსახლო ნაკვეთი №14, ოთხოთახიან სახლში.

2002 წლის 15 ივლისის №17288/2002 მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათში მითითებულია, რომ თეთრიწყარო, სექტორი ...ი, სოფელი ..., სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების, 0,251 ჰა. დაზუსტებული ფართობის, მესაკუთრეა ი. გ-ი. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია მიწის განაწილების სია 196. სიტუაციური გეგმის თანახმად, უძრავი ქონების (ს/კ ...) მესაკუთრედ მითითებულია ი. გ-ი.

2018 წლის 09 ნოემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს №... განცხადებით მიმართა გ. გ-იმა და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე თეთრიწყარო, სოფელი ..., 2418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა - ნაგებობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 16 ნოემბრის №621165/17 წერილით, გ. გ-ის ეცნობა, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მონაცემებით №... განაცხადზე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის. ხოლო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების მიხედვით (ყოფილი საზოგადოებრივი მეურნეობის მიწათსარგებლობის გეგმები) აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და კატეგორიის თაობაზე ინფორმაცია არ დგინდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, 2018 წლის 22 ნოემბერს №... წერილით მიმართა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და გადაუგზავნა დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე თეთრიწყარო, სოფელი ამასთან აცნობა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ განიხილებოდა როგორც საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მფლობელობის ფაქტი.

2019 წლის 29 იანვრის კომისიის სხდომის ოქმის თანახმად, მოწმეები ადასტურებდნენ ფაქტს, რომ გ. გ-ი 2000 წლიდან ფლობდა მათ მეზობლად უძრავ ქონებას; მითითებულია, რომ მოწმეები არ არიან მომიჯნავე უძრავი ქონების მესაკუთრეები. დადგენილია, რომ კომისიის სხდომაზე მიღებული იქნა შუალედური გადაწყვეტილება. საჭირო იყო მიმდებარედ რეგისტრირებული ქონებების უფლების დამდგენი დოკუმენტების მოძიება, ასევე სისტემური რეგისტრაციის სააღრიცხვო ბარათის გამოთხოვა საჯარო რეესტრიდან.

კომისიის 2019 წლის 1 მარტის სხდომაზე, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, გ. გ-ის უარი ეთქვა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის, სოფელ ...ში მდებარე 2418 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა - ნაგებობაზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე. ოქმის თანახმად, აღნიშნული უძრავი ქონება არ წარმოადგენდა თვითნებურად დაკავებულ მიწას და შესაბამისად არ ექვემდებარება მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

ოქმში ასევე მითითებულია, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი არის 1980-იან წლებში მიზნობრივად სვანეთის რეგიონებიდან სტიქი. მოვლენების შედეგად დაზარალებული მოსახლეობის საცხოვრებელი უზრუნველყოფის მიზნით გამოყოფილი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლიც, წარმოადგენს შესაბამისი სახელმწიფო უწყებების მიერ აშენებულ შენობას ეკომიგრანტებისათვის. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არის კაპიტალური, შემოღობილია და იზოლირებულია. არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, თუმცა ექცევა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ" საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის ყვითელ ხაზებში (მესაკუთრე ი. გ-ი; ს/კ ...). ასევე გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი.

კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულებით, გ. გ-ის უარი ეთქვა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე 2418 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა - ნაგებობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებით, გ. გ-ის უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე მდებარე თეთრიწყაროს რაიონი, სოფ. ..., ვინაიდან, დაინტერესებული პირის მიერ ვერ

იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 22 მაისის №176203 წერილით, თ. სოლოღაშვილს 2019 წლის 21 მაისის №228166/17 განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვდა ინფორმაციას უძრავი ნივთის (საკადასტრო კოდი №...) ადგილმდებარეობის შესახებ, ეცნობა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად, განხორციელდა სისტემური რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე, თეთრიწყაროს რაიონი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით განმცხადებელს ასევე ეცნობა, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით, რაც გულისხმობდა, რომ საჯარო რეესტრში აღნიშნული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები (მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ადგილმდებარეობა სახელმწიფო კოორდინატთა სისტემის მიხედვით, ...თობი, კონფიგურაცია და სხვ) რეგისტრირებული არ იყო. შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა იყო დაუდგენელი. ასევე, სააგენტოში დაცული იყო სისტემური აღწერის შედეგად მიღებული უფლებადაურეგისტრირებელი დაუზუსტებელი გრაფიკული საკადასტრო მონაცემები (ე.წ. ყვითელი ფენა), რომლის მიხედვითაც უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის განსაზღვრა ვერ ხდებოდა.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად მიუთითებს, რომ ფიზიკური პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებსა და ძირითად წესებს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია).

მითითებული კანონის განმარტებით ბარათში აღნიშნულია, რომ მიუხედავად მოქალაქეთა მიერ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთებით მრავალწლიანი სარგებლობისა, ამ მიწებზე უფლების რეგისტრაცია დაკავშირებული იყო მთელ რიგ სირთულეებთან და არსებული ვითარება განაპირობებდა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდის შეფერხებას, რადგან ამ მიწის ნაკვეთებისა და მათზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში იდენტიფიცირების შეუძლებლობა გამოიწვია მათი საგადასახადო დაბეგვრის ობიექტად ქცევის შესაძლებლობას. აღნიშნული ღონისძიების საშუალებით სახელმწიფო მიზნად ისახავდა მიწის ფონდის ათვისებასა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობას, ასევე, მიწის ფაქტობრივი სარგებლობის სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევას.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების ორ განსხვავებულ რეჟიმს - მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწასა და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ცნებას განსაზღვრავდა ამავე კანონის (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის

სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; ხოლო, ამავე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 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 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 ...თოზიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ...თოზზე, 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, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენდა სამართლებრივ გარანტიებს და ქმნიდა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლებსა და წინაპირობებს იმ პირთათვის, რომლებიც მართლზომიერი მფლობელობის ან თვითნებურად დაკავების საფუძველზე, მითითებული კანონის ამოქმედების დროისთვის, ფლობენ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ ნაგებობას. მოცემულ ორ შემთხვევას შორის არსებით განსხვავებას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მართლზომიერი მფლობელობა ხორციელდება შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობით, ხოლო თვითნებურად დაკავება ასეთი საფუძვლის გარეშე, მხოლოდ უძრავი ქონების ფაქტობრივად დაუფლების შედეგად. სწორედ ეს სხვაობა განაპირობებს განსხვავებულ საკანონმდებლო რეგულირებას ამ ორი შემთხვევის მიმართ.

კანონის სწორი განმარტებისა და მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს მითითებული ორი შემთხვევის - მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწასა და თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების გამიჯვნას. აღსანიშნავია, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი განასხვავებს ამ ორ შემთხვევაში, როგორც საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და საფუძვლებს (მუხლები 2-„ა“, „გ“; 5, 5¹) ასევე იმ ორგანოების უფლებამოსილებას,

რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს (მუხლი 3.1).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცალსახად არის ასახული კანონმდებლის განსხვავებული მიდგომა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწასა და თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევებს შორის. კანონი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევისთვის გაცილებით უფრო მყარ გარანტიებს ქმნის ვიდრე თვითნებურად დაკავებული მიწის შემთხვევაში. აღნიშნული გამოიხატება იმ გამონაკლისებში, რომელიც ითვალისწინებს იმ ტიპის მიწების ჩამონათვალს, რომელზეც არ დაიშვება საკუთრების უფლების აღიარება (მუხლი 3.2. „ა“-„ო“), ასევე ადმინისტრირების ორგანოსათვის მინიჭებული ფართო დისკრეციაში, რომლის მიხედვითაც, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების პირობებთან შესაბამისობა (მუხლი 5¹.2). კანონი ასევე განასხვავებს დაინტერესებული ფიზიკური პირის მიერ გადასახდელი თანხის ოდენობას - მართლზომიერად ფლობის შემთხვევებში - უსასყიდლოდ (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებობა დგინდება ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით) (მუხლი 6.1), თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში კი ფიზიკური პირისათვის საფასური შეადგენს - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას, ხოლო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგ ოდენობას, მაგრამ თუ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგი ოდენობა მეტია მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე მოქმედ ნორმატიულ ფასზე, მაშინ თვითნებურად დაკავებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მიწაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს (მუხლი 6.3.ბ).

მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მუხლი 4¹.1), რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოიპოვებს უძრავი ქონების მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, სამართლებრივ საფუძველს, რაც ქმნის უძრავ ქონებაზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წინაპირობებს. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე კი უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, გარდა კანონმდებლობით დადგენილი საგამონაკლისო შემთხვევებისა (მუხლი

4.1), რომელიც მისთვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში ადგენს ფაქტობრივ გარემოებებს - დაინტერესებული პირის მიერ საკუთრების უფლებასა და აღიარებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ფლობის შესახებ და შემდგომ, მისი დისკრეციის ფარგლებში წყვეტს უფლების აღიარების საკითხს. კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით. მითითებული წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, კომისია შედგება მუნიციპალიტეტის გამგეობის/მერიის თანამდებობის პირებისგან/მოხელეებისგან. კომისიის წევრად შეიძლება დაინიშნონ, აგრეთვე, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წევრები (მათი თანხმობით), რომელთა რაოდენობა არ უნდა იყოს კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. კომისიის წევრად შეიძლება დაინიშნოს, აგრეთვე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელი, ამავე სააგენტოს თანხმობით.

ამდენად, ცალსახაა, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არსებითად განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმს ქმნის ორი შემთხვევის - მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწასა და თვითნებურად დაკავებული მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევებისთვის, რაც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების პირობებში, უფრო მტკიცე საკანონმდებლო გარანტიების განსაზღვრასა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ნაკლები დისკრეციის მინიჭებაში გამოიხატება. განსხვავებულია, როგორც საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლები, ასევე აღიარების წესი, პროცედურები, ადმინისტრირების ორგანო და მისი საქმიანობისა და კონტროლის ფორმები. შესაბამისად, არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ საკუთრების აღიარების პროცესში გამიჯნული იყოს კომპეტენციის საკითხი, თუ რომელი ადმინისტრაციული ორგანოს ქვემდებარეა კონკრეტულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების/რეგისტრაციის საკითხი, რადგან ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში აღნიშნული საკითხის არასწორად გადაწყვეტამ შესაძლოა გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის არარად აღიარების საფუძვლები შექმნას.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი ფუნდამენტური პრინციპი – მმართველობის განხორციელება კანონიერების პრინციპის საფუძველზე, ბოჭავს ადმინისტრაციულ ორგანოებს - მიიღონ კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილებები, მათ შორის, კომპეტენციის აღრევით, სხვა მმართველობითი ორგანოს უფლებამოსილების სფეროში შემავალ საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება საფრთხეს წარმოადგენს საჯარო წესრიგისათვის და სამართლებრივი სახელმწიფოს სტაბილური მმართველობის განხორციელებისათვის. ვინაიდან არც ერთი საზოგადოება დაზღვეული არ არის ამგვარ გადაწყვეტილებათა მიღების ჰიპოთეზისაგან, კანონმდებელმა მმართველობით ორგანოებში, ქაოსის თავიდან ასაცილებლად, ასეთი აქტებისათვის ნულოვანი სამართლებრივი შედეგი განსაზღვრა. ამავდროულად ეს იცავს მოქალაქეებს, რადგან მათ გააჩნიათ კანონიერი მოლოდინი ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ სწორედ კანონიერების პრინციპის საფუძველზე მმართველობის განხორციელებისა... ადმინისტრაციული ორგანოს და მისი თანამდებობის პირების უფლებამოსილება წარმოადგენს მათი გარკვეული ფუნქციის სფეროს, სტატუსის და

ფარგლების კანონისმიერ ჩარჩოს, რომელშიც მას შესწევს საკითხების გადაწყვეტა-გადაწყვეტილებათა მიღება, მოქმედებათა განხორციელება. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შემოწმებისას პირველ რიგში უნდა გაირკვეს ადმინისტრაციული ორგანოს იურისდიქციის საკითხი/უწყებრივი ქვემდებარეობა/. უწყებრივი ქვემდებარეობის გარკვევა დაკავშირებულია ერთი მხრივ, სახელმწიფო ხელისუფლების შტოებისა და მეორე მხრივ, ხელისუფლების დონეებს/სახელმწიფო ხელისუფლება, ა/რ ხელისუფლება, რეგიონალური ხელისუფლება, თვითმმართველობა/შორის გადანაწილებული ძალაუფლებისა და მოქმედების არეალის გამორკვევა-გაანალიზებასთან (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 აპრილის №ბს-651-626(კ-13) გადაწყვეტილება).

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე უდავოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველად მიუთითებს კონკრეტულ სამართლებრივ დოკუმენტზე, რომლის შესაბამისადაც, მისი ბაბუა - სახელმწიფოს მიერ განსაზრვული მიზნობრივობით, მართლზომიერად ფლობდა შესაბამის ქონებას. კერძოდ საქმეზე დადგენილია, რომ სახალხო დეპუტატების თეთრიწყაროს რაისაბჭოს აღმასკომს, სახალხო დეპუტატთა მესტიის რაიონული საბჭოს აღმასკომის თავმჯდომარის მიერ ეცნობა, რომ სახალხო დეპუტატების მესტიის რაისაბჭოს აღმასკომის 1987 წლის 28 მარტის №60 გადაწყვეტილებით, სოფელ ...ის მცხოვრებ გ-ი ჯ. შ.-ს ძე (ოჯახის შემადგენლობა 3 (სამი) გადახაზულია და მიეთითა 4 (ოთხი) სულით), ნება დაერთო ჩამოსახლებული ყოფილიყო სოფ. ...ში, სამოსახლო ნაკვეთი №14, ოთხთახიან სახლში. საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გ. გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით, 2018 წლის 22 ნოემბერს №... წერილით მიმართა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და გადაუგზავნა დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე თეთრიწყარო, სოფელი ამასთან განმცხადებელს აცნობა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი და სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია ვერ განიხილებოდა როგორც საკუთრების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ვინაიდან აღნიშნული დოკუმენტაციით ვერ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების მფლობელობის ფაქტი.

მოცემული დავის ფარგლებში, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, შეაფასოს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი, რადგან აღნიშნული სცდება მოცემული სარჩელის ფარგლებს, თუმცა საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს განსახილველ საქმეში მოპასუხის (კასატორის), პოზიციას, რომ გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი წარმოადგენს არა თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის კომპეტენციას, არამედ იმ ორგანოს ქვემდებარე საკითხს, რომელსაც კანონმდებლობით მინიჭებული აქვს, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომპეტენცია - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენცია.

შესაბამისად, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია - თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2019 წლის 1 მარტის №34 განკარგულების („გ. გ-ის (პ.ნ. ...) მიერ მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“) ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ...ში მდებარე უძრავ ქონებაზე - სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გ. გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე) გამოცემის დავალება, რადგან მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო არ წარმოადგენს აღნიშნული საკითხის განხილვასა და გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილ ორგანოს.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ სხვა სადავო გარემოებების - მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე ი. გ-ის საკუთრების უფლების არსებობისა თუ უშუალოდ გ. გ-ის მიერ (როგორც ჯ. გ-ის მემკვიდრის მიერ) მიწის ნაკვეთის მფლობელობის განხორციელების შესაძლებლობა/შეუძლებლობის საკითხის შეფასება, სცდება მიმდინარე დავის ფარგლებს, რადგან ეს გარემოებები გამოკვლეული უნდა იქნეს მოსარჩელის მიერ კომპეტენტური ორგანოსათვის მიმართვის შემთხვევაში, ამავე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გ. გ-ის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე:

ქ. ცინცაძე

მოსამართლეები:

ნ.

სხირტლაძე

ბ.

გოგიაშვილი