



[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)

საკასაციო საჩივარი

საქმის ნომერი	ბს-190(კ-21)	კატეგორია	მიწის კანონმდებლობიდან გამომდინარე
თარიღი	17/02/2022	სახეობა	
შედეგი	გაუქმდა და მიღებულია ახალი გადაწყვეტილება	დავის საგანი	ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე #ბს-190(კ-21)

17 თებერვალი, 2022 წელი
ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: გოჩა აბუსერიძე, ზიძინა სტურუა

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი (მოპასუხე) – ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ი.გ-ე

მოპასუხე – სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო

მესამე პირები – ზ.გ-ე, ზ.ჭ-ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2019 წლის 25 თებერვალს ი.გ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ახალციხის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხის - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, იგი ცხოვრობდა ქ. ბორჯომში, ... -ის ქ. #29-ში ორ შვილთან და მეუღლესთან ერთად. მეუღლის გარდაცვალებისა და სასწავლებლის დახურვის შედეგად შვილთან - მ.ბ-სთან ერთად გაემგზავრა და იქიდან ეხმარებოდა თავის მეორე შვილს - ზ.გ-ეს და მის ოჯახს. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ იგი მიწას ფლობდა მხოლოდ დროებით სარგებლობის უფლებით და როგორც კი შესაძლებლობა მიეცა, მან აიყვანა ადვოკატი - ნ.გ-ე, რომლის მეშვეობითაც მოახდინა მიწის ნაკვეთის დეკანონება, რის სანაცვლოდაც გადასახდელი იყო 914.35 ლარი. აღნიშნული თანხა მოსარჩელემ გაუზავნა ადვოკატს, რომელმაც თანხა გადაიხადა და თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი დამატებით წარუდგინა კომისიას საკუთრების მოწმობის მიღების მიზნით.

მოსარჩელის განმარტებით, საკანონმდებლო ცვლილებების გამო უფლებამონაცვლე კომისიამ ერთხელ უკვე განხილულ საკითხზე 2015 წლის 13 ივლისს გასცა #... საკუთრების უფლების მოწმობა, რომელშიც მესაკუთრედ ნაცვლად ი.გ-სა, შეცდომით მითითებულ იქნა ზ.გ-ე. შედეგად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომაც შეცდომით დაარეგისტრირა ქონება.

მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ ზ.გ-ემ ზ.ჰ-სგან აიღო სესხი, რომლის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მოსარჩელის კუთვნილი ქონება მისი თანხმობის გარეშე. 2019 წლის 31 იანვარს მოსარჩელე ჩამოვიდა საქართველოში და აღმოაჩინა, რომ მისი შვილი ზ.გ-ე იყო დაპატიმრებული. ამასთან, დაწყებული იყო სააღსრულებო წარმოება, რომლითაც ზ.გ-ე უნდა გამოსახლებულიყო მოსარჩელის უძრავი ქონებიდან, რომელიც წარმოადგენს მის ერთადერთ საცხოვრებელს და რომელიც მოსარჩელის ნების საწინააღმდეგოდ გავიდა მისი საკუთრებიდან.

ამდენად, მოსარჩელემ ზ.გ-ის ნაწილში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმის, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისს ს.კ. ... უძრავ ქონებაზე დამოწმებული და ზ.გ-ის სახელზე გაცემული #... საკუთრების მოწმობისა და ს.კ. ... უძრავ ქონებაზე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზ.ჰ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ #... განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 26 მარტის განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ზ.გ-ე და ზ.ჰ-ე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 25 სექტემბრის სასამართლო სხდომაზე დაუხსტდა მოპასუხე მხარე და მოპასუხედ განისაზღვრა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ი.გ-ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წლის 22 დეკემბერს ზ.გ-ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა ჰ.ბ-ის სამკვიდრო ქონებაზე - 938 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29.

სასამართლომ ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2010 წლის 26 აპრილს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განცხადებით მიმართა ზ.გ-ის წარმომადგენელმა - ნ.გ-მ და ითხოვა ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე, ზ.გ-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონების მიმდებარე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ.გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. 2010 წლის 15 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზ.გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა ზ.გ-ის დედის - ი.გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა, რაც წარდგენილ იქნა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #136 ოქმის საფუძველზე, დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ზ. და ი.გ-ების წარმომადგენლის - ნ.გ-ის განცხადების საფუძველზე მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29. კომისიის გადაწყვეტილებით ასევე განისაზღვრა, რომ მიწის ნაკვეთზე გადასახდელი იყო თანხა, ჯამში 914.35 ლარის ოდენობით, თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდგომ კი მოხდებოდა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ი.გ-ის სახელზე. 2011 წლის 6 ივნისს აღიარების კომისიის თავმჯდომარემ წერილით მიმართა ი. და ზ.გ-ეების წარმომადგენელს - ნ.გ-ეს და აცნობა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად საჭირო იყო აღიარების საფასურის გადახდა 914.35 ლარის ოდენობით, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ, კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას. 2011 წლის 12 ოქტომბერს ზ. და ი.გ-ეების წარმომადგენლის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 22 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განცხადებით მიმართა ზ.გ-ემ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა განცხადების ხელმეორედ განხილვა კომისიაზე, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მოწმობის დროულად გატანა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმის თანახმად კი, აღიარების კომისიამ განიხილა ზ.გ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების მოწმობას და დაადგინა, რომ კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმით აღიარებულ იქნა

განმცხადებლის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #... რაზეც გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. შესაბამისად, კომისიამ გადაწყვიტა ზ.გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა. შედეგად, 2015 წლის 13 ივლისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ზ.გ-ის სახელზე გასცა #... საკუთრების უფლების მოწმობა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 146.48 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29. 2015 წლის 27 ივლისს ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე უძრავი ქონება (ფართობი 146 კვ.მ, ს.კ. ...) აღირიცხა ზ.გ-ის საკუთრებად.

სასამართლომ 2016 წლის 7 სექტემბრის #... სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ.გ-ემ ზ.ჰ-სგან ისესხა 12330 აშშ დოლარი ერთი წლის ვადით, 2017 წლის 8 სექტემბრამდე. სესხის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად ზ.გ-ემ იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ს.კ. ..., მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29. აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, 2017 წლის 3 თებერვალს ნოტარიუს ე.ჯ-ის მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, ზ.გ-ის საკუთრებაში არსებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე. მითითებული სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობამ შეადგინა: სესხის ძირითადი თანხა - 12 330 აშშ დოლარი და ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, სესხის სარგებელი (3 თვის) - 1194 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო - 2017 წლის 3 თებერვლიდან აღსრულებამდე ძირითადი თანხის 0.1%, ასევე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი - 124.36 ლარი.

სასამართლომ ასევე დადგინდა მიიჩნია, რომ სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის მიერ ზ.გ-ეს გაეგზავნა 2017 წლის 9 თებერვლის #... წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, რომლის თანახმად, მას ეცნობა, რომ 7 (შვიდი) დღის ვადაში უნდა გადაეხადა სააღსრულებო ფურცლით გათვალისწინებული თანხა. ამავე აქტით მას განემარტა, რომ ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განხორციელდებოდა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული იძულებითი მოქმედებები, დაყადაღებოდა და შეფასდებოდა აღსრულების საგანი, ქონებაზე ყადაღის დადებიდან ერთი თვის ვადაში კი ჩატარდებოდა პირველი იძულებითი აუქციონი ელექტრონული წესით. 2017 წლის 9 თებერვლის #... წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ ზ.გ-ეს 2017 წლის 13 თებერვალს პირადად ჩაბარდა.

2017 წლის 14 მარტის სამცხე-ჯავახეთის სააღსრულებლო ბიუროს #... წერილით შეფასების სამსახურს ეთხოვა ზ.გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების შეფასება, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29, დაზუსტებული ფართობი 146.00 კვ.მ, მასზე მდგომი შენობა-ნაგებობით, ს.კ. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის მიერ 2017 წლის 22 მაისის დასკვნით ზ.გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება (მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29, ს.კ. ...) შეფასებულ იქნა 40000 აშშ დოლარად. 2017 წლის 4 ივლისს აღმასრულებელ გ.მ-ის მიერ შედგენილ იქნა უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების შესახებ აქტი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 14 აგვისტოს #... განკარგულების თანახმად, 2017 წლის 9 აგვისტოს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე ზ.გ-ის კუთვნილი უძრავი ქონების (მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29, ს.კ. ...) შემძენი გახდა ზ.ჰ, რომელმაც უძრავი ნივთი შეიძინა 4850 ლარად და თანხა გადაიხადა სრულად.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ზ.გ-ემ. კომისიამ მართალია ადმინისტრაციული წარმოებისას მოითხოვა ი.გ-ის მინდობილობა, თუმცა უშუალოდ ი.გ-ეს კომისიისათვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით არ მიუმართავს, ხოლო ზ.გ-ის განცხადება არ შეიცავდა მითითებას მიწის ნაკვეთის ი.გ-ესთან ერთობლივად თვითნებურად დაკავების თაობაზე და ამაზე მსჯელობას არ შეიცავდა არც აღიარების კომისიის შესაბამისი ოქმი. სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც კი ხსენებული გარემოება შესაძლებელია გამხდარიყო ზ. და ი.გ-ების საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. ამის მიუხედავად, კომისიის 2011 წლის გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია ი.გ-ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მიუხედავად იმისა, რომ გადახდილ იქნა აღიარების საფასური, ი.გ-ის სახელზე საკუთრების მოწმობა გაცემული არ ყოფილა.

სასამართლოს მითითებით, 2015 წლის 22 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ.გ-ემ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა საკითხის ხელმეორედ განხილვა, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მოწმობის დროულად გატანა, რაზეც ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისს გამართულ სხდომაზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ზ.გ-ის სახელზე საკუთრების მოწმობის გაცემის თაობაზე, ვინაიდან კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმით აღირებულ იქნა ზ.გ-ის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29 და მის მიერ გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის - ზ.გ-ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია) აკმაყოფილებდა „ფიზიკური

და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით განსაზღვრულ პირობებს. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკუთრების აღიარების საფასურის გადახდის შემდგომ კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების მოწმობის ზ.გ-ის სახელზე გაცემის შესახებ.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადავო განკარგულებასთან დაკავშირებით, სასამართლომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონსა და იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის #... ბრძანებაზე მითითებით არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ აუქციონზე მისი ქონება ისე იქნა გასხვისებული, რომ მას არ აცნობეს აღნიშნულის თაობაზე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, აუქციონზე გატანილი და რეალიზებული ქონება წარმოადგენდა არა მოსარჩელის, არამედ ზ.გ-ის საკუთრებას. შესაბამისად, სააღსრულებო ბიუროს არ ჰქონდა ვალდებულება ზ.გ-ის გარდა კიდევ ვინმესთვის ეცნობებინა სააღსრულებო წარმოების თაობაზე. რაც შეეხება მოვალე ზ.გ-ეს, სასამართლოს მოსაზრებით, მის მიმართ აღმასრულებლის და შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზედმიწევნით სწორად იქნა განხორციელებული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულებისათვის საჭირო პროცედურები და მას ჰქონდა შესაძლებლობა, კანონით დადგენილი საშუალებებით გაცნობოდა აღსრულებასთან დაკავშირებით მომავალში განსახორციელებელ ცალკეულ ქმედებას და ვებ. გვერდის საშუალებით მიეღო ინფორმაცია აუქციონის მიმდინარეობის შესახებ. ამდენად, ახალციხის რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუქციონის მომზადებისა თუ ჩატარებისას სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონისა და შესაბამისი წესის რაიმე ნორმა არ დარღვეულა და აუქციონი ჩატარდა ხსენებულ ნორმათა დაცვით.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი.გ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ი.გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ი.გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმი ზ.გ-ის ნაწილში, ასევე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 21 კომისიის 2015 წლის 13 ივლისის დამოწმებული და ზ.გ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობა #... (უძრავ ქონებაზე ს.კ. ...); სარჩელი აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ, ზ.ჰ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ # ..., განკარგულების (უძრავ ქონებაზე ს.კ. ...) ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და შედეგი აღიარების კომისიის მიმართ არსებულ სასარჩელო მოთხოვნებთან დაკავშირებით და აღნიშნულ ნაწილში გადაწყვეტილება საკითხის სხვაგვარად გადაწყვეტის შედეგად მიიღო.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #136 ოქმით, კომისიამ შეისწავლა ზ და ი.გ-ეების წარმომადგენლის - ნ.გ-ის მიერ წარდგენილი საბუთები, ასევე ადგილზე დამატებით მოახდინა მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, მოახდინა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებულ საცხოვრებელ სახლზე და დაადგინა საკუთრების აღიარების თანხის - 1 კვ.მ-ზე 6.24 ლარის ოდენობით, სულ 914.35 ლარის გადახდა.

სააპელაციო პალატამ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ აღიარების კომისიის თავმჯდომარის 2011 წლის 6 ივნისის #28 წერილით ზ.გ-ისა და ი.გ-საის წარმომადგენელს ეცნობა საკუთრების აღიარების საფასურის გადახდის ანგარიში, გადასახდელი თანხის ოდენობა და განმარტა, რომ ქვითრის წარდგენის შემდეგ, კომისია სამი დღის განმავლობაში მიიღებდა გადაწყვეტილებას. სალაროს შემოსავლის ორდერით (#...) დადგენილ იქნა, რომ წარმომადგენლის მიერ 2011 წლის 12 ოქტომბერს გადახდილია საკუთრების აღიარების საფასური - 914.35 ლარი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 22 ივნისის ზ.გ-ემ განცხადებით მიმართა მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და განმარტა, რომ კომისიის სახელზე წარდგენილი ჰქონდა განცხადება მიწის ნაკვეთისა და მასზე მდგომი საცხოვრებელი სახლის დაკანონებაზე, რაზეც მიღებული იყო დადებითი გადაწყვეტილება. მან ასევე მიუთითა, რომ ოჯახური პირობების გამო ვერ მოხერხდა მოწმობის დროულად გატანა და კომისიაზე საკითხის ხელმეორედ განხილვა მოითხოვა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმის შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2015 წლის 27 მაისის კომისიის სხდომაზე განხილულ იქნა დღის წესრიგით გათვალისწინებული განცხადებები, მათ შორის, ზ.გ-ის (ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29)

განცხადება. სააპელაციო პალატის შეფასებით, ოქმში ცალსახად იყო მითითებული, რომ ზ.გ-ე ითხოვდა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემას. შედეგად, კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #., ოქმით გაიცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის ზ.გ-ზე, ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგომი 146.48 კვ.მ შენობა-ნაგებობით და აღნიშნულის შემდეგ, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკუთრების მიერ 2015 წლის 13 ივლისის ზ.გ-ის სახელზე გაიცა #... საკუთრების უფლების მოწმობა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2010 წლის 26 აპრილს აღიარების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების ავტორებს წარმოადგენდნენ ზ.გ-ე და ი.გ-ე, შესაძლებელი იყო ბუნდოვნად ყოფილიყო მიჩნეული განცხადების ავტორი, თუმცა ყურადსაღებ გარემოებას წარმოადგენდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ აქტში გაკეთებული ჩანაწერი, სადაც ცალსახად მითითებულ იქნა შემდეგი - თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ მოხდეს საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ი.გ-ზე ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობაზე, ფართობით 228.3 კვ.მ. ამდენად, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის ჩანაწერზე მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საფასურის გადახდის წერილობითი შეტყობინების წარდგენის შემდგომ, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს. განსახილველ შემთხვევაში კი, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ კომისია ისე დაეყრდნო ზ.გ-ის განცხადებას, წარდგენილ საფასურის გადახდის ქვითარს და ისე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა ზ.გ-ის სახელზე, რომ არ დაუდგენია, იყო თუ არა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება აღიარების კომისიის მიერ ზ.გ-ის სასარგებლოდ.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის განხილვის ეტაპზე, ვერც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და ვერც სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ვერ დასახელდა, თუ რომელი საკანონმდებლო ნორმის და რეგულაციის საფუძველზე ჩატარდა ზ.გ-ის 2015 წლის 22 ივნისის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოება, როცა საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა არ საჭიროებდა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობაზე (ფართობით 228.3 კვ.მ) აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმით უკვე ნამსჯელი იყო თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ, ი.გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შესახებ. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ განიხილა და გადაწყვიტა უკვე განხილული და გადაწყვეტილი საკითხი, თანაც იმგვარად, რომ პირველ შემთხვევაში (2011 წელი) საკუთრება უღიარდა ი.გ-ეს, ხოლო მეორე შემთხვევაში (2015 წელი) ზ.გ-ეს. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ზ.გ-ის მოთხოვნა რეალურად მიმართული იყო საკუთრების მოწმობის ფიზიკურად, მატერიალურ ფორმით გაცემისაკენ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კი საკითხი განიხილა საკუთრების უფლების აღიარების თვალსაზრისით, ნაცვლად იმისა, რომ გაეცა საკუთრების მოწმობა ი.გ-ის სახელზე. მან ერთხელ გადაწყვეტილი საკითხი მეორედ, უკვე განსხვავებულად გადაწყვიტა, თანაც ი.გ-ის საზიანოდ.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ზ.ჰ-ს სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ #..., განკარგულების (უძრავ ქონებაზე ს.კ. ...) ბათილად ცნობის თაობაზე, სააპელაციო პალატა დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა და შედეგი და დამატებით განმარტა, რომ, ერთი მხრივ, საქმე ეხებოდა მოსარჩელის საკუთრების უფლების დაცვას, ხოლო, მეორე მხრივ, სახეზე იყო აუქციონზე გამარჯვებულად გამოვლენილი კეთილსინდისიერი შემქმნი ზ.ჰ-ს სახით, რომელმაც არ იცოდა, თუ რა დაინტერესება შეიძლება ჰქონოდა ნებისმიერ სხვა პირს (ი.გ-ე) მის მიერ შექმნილ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აუცილებელი იყო ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა. სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა იმ დადგენილ გარემოებაზე, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღრიცხული იყო ზ.გ-ე და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებზე მითითებით, აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა მარეგისტრირებელ ორგანოს, გააჩნია სანდოობის მაღალი ხარისხი. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კანონისმიერების პრეზუმფცია სწორედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული უფლების ჩანაწერის მიმართ არსებობს. მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს არანაკლები ნდობა გააჩნია საჯარო რეესტრის მონაცემთა მიმართ, კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესები დაცვის ღირს უკეთეს სიკეთედ არის მიჩნეული კანონმდებლის მიერ. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ, ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში დადგენილი ფაქტი რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ. საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია ობიექტური რეალობის საწინააღმდეგოდ დაიშვება და მას გამართლება აქვს სწორედ მესამე პირთა ინტერესების დასაცავად. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მართალია, დასტურდებოდა ი.გ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობის (აღიარების) ფაქტი, თუმცა შექმნილი გარემოებებიდან გამომდინარე, მას სამართლებრივი თაოსნობისით შიზოლოგიური ჰიპოთეზის შესაძლებლობა - მოიხიონა მისი თვითონ რაიონიზაცია

სადავო უძრავ ქონებაზე. მხარე უფლებამოსილი იყო ბათილად ცნობილი აქტების გამოცემის დროისათვის არსებული ღირებულებით ადმინისტრაციული ორგანოსაგან მოეთხოვა ზიანის ანაზრაურება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში საკასაციო წესით გაასაჩივრა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, რომელმაც გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის #525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ გათვალისწინებული ნორმები. კასატორის მითითებით, კომისიის მიერ შესწავლილ და გამოკვლეულ იქნა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის - ზ.გ-ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემასთან დაკავშირებით და მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია შესაბამისობაში იყო ზემოხსენებულ საკანონმდებლო აქტებთან.

კასატორის განმარტებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ საეჭვოდ მიიჩნია კომისიის მიერ ზ.გ-ის 2015 წლის 22 ივნისის განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება. კასატორი მიუთითებს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ კომისიაში წერილობითი განცხადების წარდგენა. მიწის ნაკვეთის ერთობლივად თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში, კომისია იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს. კომისია კი თავის ფუნქციებს ახორციელებს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით.

კასატორი აღნიშნავს, რომ მას განცხადებით მიმართა ზ.გ-ის წარმომადგენელმა - ნ.გ-ემ, რომელმაც ითხოვა ზ.გ-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე ზ.გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში კომისიამ განმცხადებელს მოსთხოვა წარმოედგინა დედის - ი.გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა. 2011 წლის 31 მაისის სხდომაზე კი კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ და საფასურის გადახდის შემდგომ საკუთრების უფლების მოწმობის ი.გ-ის სახელზე გაცემის თაობაზე. 2011 წლის 6 ივნისის კომისიამ ზ.და ი.გ-ებს აცნობა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდა, რის შემდგომაც კომისია მიიღებდა გადაწყვეტილებას. კასატორი აღნიშნავს, რომ კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით მიმართა ზ.გ-ემ. მართალია, კომისიის მიერ მოთხოვნილ იქნა ი.გ-ის მინდობილობა, თუმცა უშუალოდ ი.გ-ეს კომისიისათვის არ მიუმართავს. ზ.გ-ის განცხადება კი არ შეიცავდა მითითებას მიწის ნაკვეთის ი.გ-ესთან ერთობლივად თვითნებურად დაკავების თაობაზე და ამაზე მსჯელობას არ შეიცავდა არც აღიარების კომისიის ოქმი. ამდენად, კასატორი თვლის, რომ შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ, კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების მოწმობის ზ.გ-ის სახელზე გაცემის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 26 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 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 16 სექტემბრის განჩინებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად 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, საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დასაშვებოდ და

ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: დადგენილია, რომ 2006 წლის 22 დეკემბერს ზ.გ-ის სახელზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა ჰ.ბ-ის სამკვიდრო ქონებაზე - 938 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29. 2010 წლის 26 აპრილს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ.გ-ის წარმომადგენელმა - ნ.გ-ემ და ითხოვა ზ.გ-ის მიერ შემკვიდრებით მიღებული ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე უძრავი ქონების მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ.გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება. 2010 წლის 15 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ზ.გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა ზ.გ-ის დედის - ი.გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა, რომელიც ი.გ-ის მიერ წარდგენილ იქნა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #136 ოქმით დადგენილია, რომ ზ. და ი.გ-ეების წარმომადგენლის - ნ.გ-ის განცხადების საფუძველზე მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე: ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29. კომისიის გადაწყვეტილებით ასევე განისაზღვრა, რომ მიწის ნაკვეთზე გადასახდელი იყო თანხა, ჯამში - 914.35 ლარი, თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდგომ კი მოხდებოდა საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ი.გ-ის სახელზე. 2011 წლის 6 ივნისს აღიარების კომისიის თავმჯდომარემ წერილით მიმართა ი. და ზ.გ-ეების წარმომადგენელს - ნ.გ-ეს და აცნობა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად საჭირო იყო აღიარების საფასურის გადახდა 914.35 ლარის ოდენობით, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას ი.გ-ის მიმართ საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის თაობაზე. 2011 წლის 12 ოქტომბერს ზ. და ი.გ-ეების წარმომადგენლის მიერ გადახდილ იქნა საკუთრების უფლების აღიარების საფასური.

საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ 2015 წლის 22 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ.გ-ემ, წარადგინა გასწორებული ნახაზი და ითხოვა განცხადების ხელმოწერა განხილვა კომისიაზე, ვინაიდან ვერ მოახერხა საკუთრების მოწმობის დროულად გატანა. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმით დადგენილია, რომ აღიარების კომისიამ განიხილა ზ.გ-ის განცხადება, რომლითაც იგი ითხოვდა საკუთრების უფლების მოწმობას და დაადგინა, რომ კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმით აღიარებულ იქნა განმცხადებლის საკუთრების უფლება 146.48 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მასზე მდგარი შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29, რაზეც გადახდილ იქნა შესაბამისი საფასური. ამდენად, კომისიამ გადაწყვიტა ზ.გ-ის სახელზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 13 ივლისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ზ.გ-ის სახელზე გასცა #... საკუთრების უფლების მოწმობა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 146.48 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...ის ქ. #29. 2015 წლის 27 ივლისს ხსენებული უძრავი ქონება აღირიცხა ზ.გ-ის საკუთრებად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე კოდექსის 384-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ. ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად კი, საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია შეცვალოს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მხოლოდ იმ ფარგლებში, რასაც მხარეები მოითხოვენ.

განსახილველ შემთხვევაში, წარმოდგენილი სარჩელით მოთხოვნილია ზ.გ-ის ნაწილში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმის, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისს ს.კ. ..., უძრავ ქონებაზე დამოწმებული და ზ.გ-ის სახელზე გაცემული #... საკუთრების მოწმობისა და ს.კ. ..., უძრავ ქონებაზე ზ.გ-ის სახელზე 2017 წლის 14 აგვისტოს გაცემული იძულებითი აუქციონის შესახებ #..., განკარგულების ბათილად ცნობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს 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 პუნქტზე, რომლის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ამდენად, საქართველოს კანონმდებლობა ითვალისწინებს საკუთრების უფლების აღიარების ორ ძირითად წინაპირობას - სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავება, როდესაც აღნიშნულ ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) და დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარება. ამასთან, საკასაციო პალატა ხაზს უსვამს, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში, აუცილებელია აღნიშნულ მიწაზე შენობა-ნაგებობის არსებობა, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის აღიარების შემთხვევაში კი ასეთი აუცილებლობა კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართალია, განსახილველ შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განცხადებით მიმართა ზ.გ-ის წარმომადგენელმა - ნ.გ-ემ და მოითხოვა ზ.გ-ის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე უძრავი ქონების მიმდებარედ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებულ 321 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობაზე ზ.გ-ის საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ საკითხის განხილვისას აღიარების კომისიამ ზ.გ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით დამატებით მოითხოვა განმცხადებლის დედის - ი.გ-ის ნოტარიულად დამოწმებული მინდობილობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი.გ-ის მიერ წარდგენილ იქნა როგორც ნ.გ-ის სახელზე გაცემული მინდობილობა, ასევე მისი მეზობლების - მ.ე-სა და ნ.მ-ის ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილები, რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ, რომ ი.გ-ე 1980 წლიდან ნამდვილად ფლობდა და სარგებლობდა 342 კვ.მ მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული 228.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29. შედეგად, როგორც საქმის მასალებით იკვეთება, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ი.გ-ე პრაქტიკულად საქმის წარმოებაში ჩააბა. აღნიშნულზე მეტყველებს როგორც კომისიის მიერ ი.გ-ის მიერ გაცემული მინდობილობის წარდგენის დავალება, ასევე ის ფაქტი, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #136 ოქმში მითითებულ იქნა, რომ კომისია განიხილავდა ქ. ბორჯომში, ...ის ქ. #29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ნ.გ-ის, როგორც **ზ.გ-სა** და **ი.გ-ის** წარმომადგენლის განცხადებას. გარდა ამისა, 2011 წლის 6 ივნისს, აღიარების კომისიამ #., მიმართვით მიმართა ნ.გ-ეს, როგორც ზ. და ი.გ-ების წარმომადგენელს და აცნობა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად საჭირო იყო აღიარების საფასურის გადახდა 914.35 ლარის ოდენობით, ხოლო ქვითრის წარდგენის შემდეგ, კომისია სამი დღის შემდეგ მიიღებდა გადაწყვეტილებას. ამდენად, მართალია წარმოება დაიწყო ზ.გ-ის განცხადების საფუძველზე, თუმცა აღიარების კომისიის მიერ განხორციელებული მოქმედებების შედეგად, ი.გ-ე იქცა აღნიშნული წარმოების მონაწილე პირად. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას იმის თაობაზე, რომ ი.გ-ის მითითების გარეშე, ზ.გ-ის მიმართ საკუთრების მოწმობის გაცემა იყო კანონიერი, ვინაიდან ი.გ-ეს საერთოდ არ მიუძღრთავს ადმინისტრაციული ორგანოსთვის საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

საკასაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ზ.გ-ის მიერ თავდაპირველად მოთხოვნილი იყო მის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, ი.გ-ის წარმოებაში ჩაბმა დამატებით მეტყველებს იმაზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ პრაქტიკულად შეცვალა მოთხოვნის და შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნა თავის თავში გულისხმობს აღნიშნული მოთხოვნის დამყენებელი პირის მხრიდან იმის დადასტურებას, რომ მისი მოთხოვნის საფუძველია არა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი, არამედ ის გარემოება, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, რომელიც მის მფლობელობაშია. განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა, აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, მიწის ნაკვეთის მიმართ შესაძლებელია არსებობდეს როგორც მომიჯნავე არსებული მიწის ნაკვეთის აღიარების მოთხოვნის, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად არსებული ორი საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავად მოსთხოვა ი.გ-ის ნ.გ-ის სახელზე

გაცემული მინდობილობის წარდგენა, რითიც გამოხატა მისი, როგორც მონაწილე მხარის, წარმოებაში ჩაბმის მიზანი. ი.გ-ის მიერ, მინდობილობასთან ერთად წარმოდგენილ იქნა მისი მეზობლების - მ.ე-სა და ნ.მ- ის ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილები, რომლითაც ისინი ადასტურებდნენ, რომ ი.გ-ე 1980 წლიდან ნამდვილად ფლობდა და სარგებლობდა 342 კვ.მ მიწის ნაკვეთითა და მასზე განთავსებული 228.3 კვ.მ შენობა-ნაგებობით, მდებარე ქ. ბორჯომი, ...-ის ქ. #29. ამდენად, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვის პროცესში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოახდინა აღიარების საფუძვლის ტრანსფორმაცია და საკითხი განიხილა არა მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების, არამედ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველით, რის გამოც წარმოების მონაწილე პირად, გარდა ზ.გ-ისა, რომელსაც ასევე ჰქონდა აღიარების მოთხოვნის უფლება, აქცია ი.გ-ეც.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი კი განსაზღვრავს, რომ დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ აქტში მითითებულ იქნა, რომ თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ი.გ-ეზე უნდა მომხდარიყო. ი.გ-ის წარმოებაში ჩართვა, ასევე აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმში ი.გ-ის მითითება, მეტყველებს იმაზე, რომ ი.გ-ე წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესის მონაწილე ერთ-ერთ სუბიექტს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის შეფასებას, რომ კომისია ისე დაეყრდნო ზ.გ-ის განცხადებას, წარდგენილ საფასურის გადახდის ქვითარს და ისე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა ზ.გ-ის სახელზე, რომ არ დაუდგენია, იყო თუ არა ნამსჯელი და მიღებული გადაწყვეტილება აღიარების კომისიის მიერ ზ.გ-ის სასარგებლოდ. ადმინისტრაციულმა ორგანომ 2015 წელს ისე მიიღო გადაწყვეტილება ზ.გ-ის მიმართ საკუთრების უფლების გაცემის თაობაზე, რომ მხედველობაში არ მიიღო აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმში გაკეთებული ჩანაწერი, რომელიც საფასურის გადახდის შემდგომ, საკუთრების უფლების აღიარებას ი.გ-ის მიმართ ითვალისწინებდა. თუმცა, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ერთხელ გადაწყვეტილი საკითხი მეორედ, უკვე განსხვავებულად გადაწყვიტა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო 2011 წელს. აღიარების კომისიის 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმით განისაზღვრა, რომ საკუთრების მოწმობის მისაღებად განსაზღვრული საფასურის - 914.35 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდგომ, კომისია სამი დღის ვადაში მიიღებდა შესაბამის გადაწყვეტილებას. ამდენად, 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმის გამოცემით ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა. ზ.გ-ის მიერ შესაბამისი ქვითრისა და განცხადების წარდგენის შემდგომ, აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 7 ივლისის #., ოქმით, ადმინისტრაციული წარმოება არა თუ ხელახლა დაიწყო, არამედ გაგრძელდა 2011 წელს დაწყებული წარმოება და მიღებულ იქნა საბოლოო დოკუმენტი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის #376 დადგენილებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე“, რომლის მე-11 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ერთობლივად თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში, კომისია იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის (პირების) საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-

გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა.“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის განჩინება საქმეზე #ბს-246-243(კ-14)).

საკუთრების უფლების ზ.გ-ის მიმართ აღიარებასა და საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემასთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ განსახილველ შემთხვევაში ზ.გ-ეს ჰქონდა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის საფუძველი, როგორც იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთს, ასევე იმ საფუძველით, რომ მის ოჯახს და თავად მას, როგორც ოჯახის ერთ-ერთ წევრს, 1980 წლიდან ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. რაც შეეხება დედას - ი.გ-ეს, იგი ასაღიარებელ ქონებას ოჯახთან ერთად ფლობდა და სარგებლობდა წლების მანძილზე, ... წასვლამდე. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, იმის მიუხედავად, 2011 წლის 31 მაისის #... ოქმსა და 2015 წლის 7 ივლისის #., ოქმში კონკრეტულად რომელი მათგანის სახელი იქნებოდა მითითებული საკუთრების უფლების აღიარების სუბიექტად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ორივე მათგანი წარმოადგენდა საკუთრების უფლების აღიარების სუბიექტს და საკუთრების მოწმობა უნდა გაცემულიყო როგორც ზ.გ-ის, ასევე ი.გ-ის სახელზე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ აღიარების კომისიისათვის ოჯახის რომელიმე წევრის მიმართვის შემთხვევაში, როდესაც დასტურდება მის მიერ ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთის ან/და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი და დაინტერესებული პირი აკმაყოფილებს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, კომისიას აქვს უფლებამოსილება განიხილოს ამ პირის განცხადება და დააკმაყოფილოს მისი მოთხოვნა, დამატებით იმის გამოკვლევისა და მოძიების გარეშე, აღნიშნულ ქონებაზე ოჯახის სხვა წევრს, ნათესავს ან/და ნებისმიერ სხვა პირს აქვს თუ არა თანაზიარი უფლება, თანამფლობელობა ან რაიმე პრეტენზია.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „საკუთრების უფლების აღიარების კომისია უფლების აღიარებას ან მასზე უარის თქმას წარდგენილი დოკუმენტების შემოწმებითა და მათი შეფასებით ახორციელებს...საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის პირდაპირ ვალდებულებაში არ შედის განმცხადებლის მემკვიდრეთა ძიება იმისათვის, რომ სადავო ქონებაზე განხორციელდეს საკუთრების უფლების მემკვიდრეებზე თანაბარი თუ კონკრეტული პროპორციულობით გადანაწილება. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მემკვიდრეთა შესახებ ინფორმაციის მოძიების ვალდებულების განსაზღვრა განაპირობებს მისთვის კანონით გაუთვალისწინებელი იმ ტვირთის დაკისრებას, რომელიც საფრთხეს შეუქმნის განმცხადებლებზე საკუთრების უფლების აღიარების ეფექტურ განხორციელებას, რამდენადაც აღნიშნული ვალდებულების დაკისრებით აღიარების კომისია მოკლებული იქნება შესაძლებლობას, მემკვიდრეთა მოძიების საჭიროების ფონზე დროულად უდიაროს პირს საკუთრების უფლება. ამასთან, საკითხის ამგვარი გადაწყვეტით, კონკრეტული სადავო მიწის ნაკვეთით დაინტერესებული ყოველი ახალი, თავდაპირველად მოუძიებელი და წარმოებაში გაუთვალისწინებელი მემკვიდრის გამოჩენა გამოიწვევს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების უკანონობას, რაც კიდევ უფრო გააჭიანურებს და არაგონივრულად გაართულებს მოთხოვნით მიწის ნაკვეთზე განმცხადებელთა საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურას... მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში კომისია ენდობა განმცხადებლის მიერ მემკვიდრეთა არსებობა-არარსებობის შესახებ წარდგენილ ინფორმაციას, რომლის მართებულობის გადამოწმება საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ვალდებულებას არ წარმოადგენს. მისთვის უმთავრესია დადგინდეს, წარმოადგენს თუ არა თავად განმცხადებელი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ დაინტერესებულ პირს, მის სავარაუდო მემკვიდრეს ან უფლებამონაცვლეს, რომელსაც უფლება აქვს კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღიარება“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 20 მარტის განჩინება საქმეზე #ბს-1514(2კ-18)).

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 30 სექტემბრის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე: „სხვა პირის დაინტერესება, არ გამოირიცხავს საკუთრების უფლების აღიარებას იმ პირის სასარგებლოდ, რომელსაც აღნიშნული უფლების რეალიზებისთვის საკმარისი საფუძველები გააჩნია“. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 30 სექტემბრის განჩინება საქმეზე #ბს-327(კ-21)).

საკასაციო სასამართლო კვლავ ადასტურებს ზემოხსენებულ განჩინებებში მითითებული სამართლებრივი შეფასებების მართებულობას, თუმცა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სახეზე გვაქვს სხვა ფაქტობრივი მოცემულობა - ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავად ჩააბა ი.გ-ე წარმოებაში, სწორედ იმ ფაქტზე დაყრდნობით, რომ მისთვის მეზობლების ხელწერილებსა და სხვა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით ნათელი გახდა ი.გ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთითა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ფლობის-სარგებლობის ფაქტი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ერთმანეთისგან განასხვავებს ინფორმაციის მოძიებისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის უკვე ხელთარსებული ინფორმაციის შეფასებისა და მხედველობაში მიღების ვალდებულებას და მიიჩნევს, რომ მართალია ადმინისტრაციულ ორგანოს ზოგადად არ ეკისრება დამატებითი მოკვლევის ჩატარება სხვა დაინტერესებული პირების დადგენის მიზნით, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც დაინტერესებული პირის ჩაბმა თავად კომისიის მიერ მოხდა და კომისია ინფორმირებული იყო, როგორც ი.გ-ის, ასევე ზ.გ-ის

მიმართ აღიარების საფუძვლის არსებობის თაობაზე, საკუთრების უფლების აღიარება და საკუთრების მოწმობის გაცემა ორივე მათგანის მიმართ უნდა მომხდარიყო.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ.გ-ის მიმართ საკუთრების უფლების აღიარებას ჰქონდა შესაბამისი საფუძველი და იყო კანონიერი, თუმცა საკუთრების უფლების აღიარება უნდა მომხდარიყო ი.გ-ზეც და აქტი უნდა გამოცემულიყო ორივე მათგანის მიმართ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, ი.გ-ის სარჩელი გასაჩივრებულ ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დაევალოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმსა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისს დამოწმებულ და ზ.გ-ის სახელზე გაცემულ #... საკუთრების მოწმობაში შეიტანოს ცვლილება და ნაცვლად ზ.გ-ისა მიუთითოს - ზ.გ-ე და ი.გ-ე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანხმად, 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. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ი.გ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ი.გ-ის მიერ რაიონულ და სააპელაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნახევრის - 87.5 (ოთხმოცდაშვიდი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარის გადახდა.

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 მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი.გ-ის სარჩელი გასაჩივრებულ ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის დაევალოს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 7 ივლისის #5 ოქმსა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 13 ივლისს დამოწმებულ და ზ.გ-ის სახელზე გაცემულ #... საკუთრების მოწმობაში შეიტანოს ცვლილება და ნაცვლად ზ.გ-ისა მიუთითოს - ზ.გ-ე და ი.გ-ე;
5. მოპასუხეს - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ი.გ-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ი.გ-ის მიერ რაიონულ და სააპელაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის სახელმწიფო ბაჟის სახით

გადახდილი თანხის ნახევრის - 87.5 (ოთხმოცდაშვიდი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარის ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

გ. აბუსერიძე

ბ. სტურუა

[← უკან](#)

[«წინა შემდეგ»](#)