

საკუთრება

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2014, №4

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2014, №4

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2014, №4

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2014, №4

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

რედაქციის მისამართი: 0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების
ქ. №32, ტელ: 298-21-03; www.supremecourt.ge

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და
საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო
სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

ფართის მოსარგებლედ ცნობა
აფთიაქის სადავო ფართის მოსარგებლედ
მითითების საფუძველი

გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-576-566(კ-12)

31 იანვარი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 18 ივლისს მ. ფ-ემ სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა კოლეგიას მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მის მამას – გ. ფ-ეს ქ. თბილისში,
დაბა ავჭალაში, ამაჟამად ... ქ. ... №...-ში ჰქონდა 1924 წელს აშე-
ნებული საკუთარი საცხოვრებელი სახლი. 1957 წლის 20 სექ-
ტემბერს ავჭალის ... მმართველ გ. დ-ესა და გ. ფ-ეს შორის დაი-
დო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გ. ფ-ემ თავისი საც-
ხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე, ქუჩის მხარეს მდებარე
ოთახი მიაქირავა ... გ. დ-ეს. საცხოვრებელი სახლი გაქირავე-
ბულ ფართთან ერთად საინვენტარიზაციო ბიუროში აღირიცხა
1957 წლის 23 ნოემბერს, როგორც უპროექტო და უნებართვო
ნაგებობა. ამავე თარიღით შედგა სააღრიცხვო ბარათი
№010218. გ. ფ-ე გარდაიცვალა 1977 წელს, ხოლო გარდაცვლი-
ლის სამკვიდრო ქონებაზე 2009 წლის 25 მაისს გაიცა სამკვიდ-
რო მონაგობა. მ. ფ-ის მიმართვის საფუძველზე ქ. თბილისში, ...
(ყოფილი ...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავში-
რებით თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღ-
რიცხვის არქივის მიერ 2011 წლის 3 თებერვალს მომზადდა ცნო-
ბა-დახასიათება, რომელიც მოსარჩელის მოსაზრებით, არ შეე-

საბამებოდა არსებულ მონაცემებს. მ. ფ-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 3 თებერვალს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში უსწორობის გასწორებისა და 1957 წლის 23 ნოემბრის №010218 სააღრიცხვო ბარათთან შესაბამისობაში მოყვანის მოთხოვნით. მარეგისტრირებელი ორგანოს 2011 წლის 16 თებერვლის №22238 გადაწყვეტილებით განცხადება არ დაკმაყოფილდა, რაც ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა მ. ფ-ემ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 აპრილის №62673 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, რის საფუძველზეც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2011 წლის 3 მაისს მიიღო გადაწყვეტილება ხარვეზის შესწორების შესახებ. 2011 წლის 3 მაისს მომზადდა ცნობა-დახასიათება, სადაც ამოირიცხა №4 ოთახის სახელმწიფო საკუთრება და მის მოსარგებლედ კვლავ არარსებული აფთიაქი მიეთითა. მ. ფ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად ცნობისა და №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ნაცვლად გ. ფ-ის მითითების თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელის მოსაზრებით ეფუძნება დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების არასწორ შეფასებას.

მოსარჩელის განმარტებით, ქ. თბილისში, ... ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით არსებობს მხოლოდ 1957 წლის 23 ნოემბერს შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი №010218, რომელიც მითითებული უნდა ყოფილიყო ყველა ცნობა-დახასიათების მომზადების საფუძველად. აღნიშნული სააღრიცხვო ბარათით №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქი აღრიცხული არ არის და არც სააღრიცხვო ბარათში ინახება სარგებლობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. სააღრიცხვო ბარათის მე-3 გრაფაში აღნიშნულია, რომ №4 ოთახი წარმოადგენს იჯარის საგანს, მე-4 გრაფაში კი მეიჯარედ მითითებულია აფთიაქი.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისში, ... ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონება 1989 წლის დეკემბრამდე წარმოადგენდა უკანონო და უპროექტო მშენებლობას. მასზე 1989 წლის დეკემბერში შედგა ტექნიკური პასპორტი, რომელშიც აფთიაქზე გაქირავებული ოთახის მოსარგებლედ გ. ფ-ის ნაცვლად მიეთითა აფთიაქი.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მი-

ნისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის, ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული. ამავე ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით. დადგენილია, რომ 1957 წლის 23 ნოემბრის სააღრიცხვო ბარათზე სახელმწიფოს უფლება არ იყო აღრიცხული და არც სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, რაც გახდა 2011 წლის 3 თებერვლის ცნობა-დახასიათებიდან №4 ოთახის მესაკუთრედ სახელმწიფოს ამორიცხვის საფუძველი.

მოსარჩელის განმარტებით, 1957 წლის 23 ნოემბრის სააღრიცხვო ბარათში აღრიცხული, №4 ოთახზე აფთიაქის იჯარით სარგებლობის უფლება ძალადაკარგულია, რაც დასტურდება 1957 წლის 20 სექტემბრის ხელშეკრულებით, რის გამოც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მე-7 ნაწილის შესაბამისად, მოსარგებლედ აფთიაქი არ უნდა იქნეს მითითებული.

ამდენად, მოსარჩელემ მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის №95670 გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 მაისის №ტტ2011029795-04 გადაწყვეტილების საფუძველზე 2011 წელს 3 მაისს მომზადებული ცნობა-დახასიათების ბათილად ცნობა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, კერძოდ, ცნობა-დახასიათებაში №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ამორიცხვა და მის ნაცვლად გ. ფ-ის მითითება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 24 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მოპასუხედ ჩაება საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-

გენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური, ხოლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად მესამე პირებად ჩაებნენ ზ. გ-ი, ც. ჟ-ე და ა. გ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 20 დეკემბრის საოქმო განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მესამე პირად ჩაება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის №95670 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 მაისის №ტტ2011029795-04 გადაწყვეტილება, რომლითაც მომზადდა ცნობა-დახასიათება და №4 ოთახის მოსარგებლე/თანამოსარგებლედ მიეთითა აფთიაქი; თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ცნობა-დახასიათების მომზადება ქ. თბილისში, ... ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ნივთის შესახებ №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის მითითების გარეშე; მ. ფ-ის მოთხოვნა ცნობა-დახასიათებაში №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ნაცვლად გ. ფ-ის მითითების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის 2011 წლის 4 თებერვლის ამონაწერით საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება ქ. თბილისში, ... (...)...№...-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაზე (მესაკუთრეები: ზ. გ-ი – შენობა №1-ის მე-2 სართულიდან 78.90 კვ.მ. ფართი; ც. ჟ-ე – საერთო ფართი 29.09 კვ.მ., მათ შორის საცხოვრებელი ფართი 20.79 კვ.მ.; სახელმწიფო; ა. გ-ი – 64.41 კვ.მ., მ. ფ-ე – წილი გაურკვეველია). საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ..., №...-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2011 წლის 3 თებერვალს მომზადებულ ცნობა-დახასიათებაში №3 და №4 ოთახების მესაკუთრედ მითითებულია სახელმწიფო, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად 1957 წლის 23 ივნისის გაცემული №010218 სააღრიცხვო ბარათი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 აპრი-

ლის №62673 გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილება და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სამსახურში არსებული საარქივო მასალების საფუძველზე ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ნივთის შესახებ ცნობა-დახასიათების მომზადება. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 მაისის №ტტ2011029795-04 გადაწყვეტილების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ 2011 წლის 3 მაისს მომზადდა ცნობა-დახასიათება, რომელშიც №4 ოთახის მოსარგებლედ კვლავ აფთიაქი მიეთითა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად ცნობისა და ცნობა-დახასიათებაში №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ნაცვლად გ. ფ-ის მითითების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე დოკუმენტი, რაც შეიძლებოდა გამხდარიყო 1957 წლის №010218 სააღრიცხვო ბარათში №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის მითითების საფუძველი. ამასთან საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახური საქსტატის 2010 წლის 8 დეკემბრის №5/1-06/25 წერილისა და მოწმეთა ჩვენებების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ... (...) ... №...-ში მდებარე შენობა-ნაგებობის №4 ოთახში, რამდენიმე ათეული წელიწადია არ არის განთავსებული აფთიაქი.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილების საფუძველზე მომზადებულ ცნობა-დახასიათებაში №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის მითითება არ ასახავს რეალურ ვითარებას, რაც პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას და ინტერესს.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა სასარჩელო მოთხოვნა №4 ოთახზე მოსარგებლედ აფთიაქის ნაცვლად გ. ფ-ის მითითების ნაწილში და აღნიშნა, რომ ამ შემთხვევაში სასამართლოს კომპეტენციას სცილდება აღნიშნული საკითხი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით ნაწილობრივ გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და ამავე საა-

გენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების – სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და აფთიაქის მითითების გარეშე ცნობა-დახასიათების მომზადების დავალების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილება მ. ფ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; მ. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით სსიპ ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ლიკვიდირებულ იქნა და სამსახურში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი არქივის სახით გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რის შესაბამისად, სააგენტოს მიენიჭა უფლებამოსილება გასცეს ინფორმაცია მხოლოდ სამსახურში არსებული საარქივო მასალების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით. 1957 წლის 23 ნოემბრის №010218 სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ნივთის მოსარგებლებს წარმოადგენდნენ: გ. ფ-ე, გ. გ-ი, ვ. ს-ე, ... ქარხანა და აფთიაქი. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არ ინახება

№010218 სააღრიცხვო ბარათისაგან განსხვავებული დოკუმენტაცია, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ინფორმაციას გასცემს მხოლოდ სამსახურში არსებული საარქივო მასალების საფუძველზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2011 წლის 3 მაისს მომზადებული ცნობა-დახასიათება სრულად ასახავდა ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავ ნივთზე სამსახურში დაცულ დოკუმენტაციაში არსებულ მონაცემებს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ფ-ემ, რომელმაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია და არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები, ვინაიდან საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედდა საქმის განხილვის შედეგზე. სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია საქმეში წარმოდგენილი მნიშვნელოვანი მტკიცებულებები.

კასატორის განმარტებით, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ მომზადებული ცნობა-დახასიათება არ შეესაბამებოდა ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეალურად არსებულ 1957 წლის 23 ნოემბერს შედგენილ №010218 სააღრიცხვო ბარათის მონაცემებს. კერძოდ, ტექნიკური აღრიცხვის არქივში, დედნის სახით არსებული დოკუმენტაციის გაცნობისა და შესწავლის შედეგად, ცხადი გახდა, რომ 2011 წლის 3 თებერვალს მომზადებული ცნობა-დახასიათება არ იყო მომზადებული სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეალურად არსებულ საარქივო მასალებზე დაყრდნობით და იგი არ გამოხატავდა ქ. თბილისში, №...-ში მდებარე უძრავი ქონების რეალურ მონაცემებს.

კასატორის მითითებით, ის ფაქტი, რომ ... გ. დ-ე იყო სადავო ოთახის დამქირავებელი და არა მესაკუთრე, დასტურდებოდა საქმეში არსებული მასალებით. სადავო ოთახი ეკუთვნოდა აწ. გარდაცვლილ გ. ფ-ეს, რომელმაც 1957 წლის 20 სექტემბერს გააქირავა ... გ. დ-ეზე.

კასატორმა საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე დააზუსტა საკასაციო განაცხადი და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივ-

რებული გადაწყვეტილების გაუქმება და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის №95670, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და 2011 წლის 3 მაისის ცნობა-დახასიათებიდან ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ამორიცხვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დავალება მოითხოვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2011 წლის 24 იანვარს მოსარჩელე მ. ფ-ის მიმართვის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 3 თებერვალს მომზადდა ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონების შესახებ ცნობა-დახასიათება, რომლის მიხედვით, მითითებულ მისამართზე მდებარე, 485კვ.მ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მოსარგებლეებს წარმოადგენდნენ: მოსარჩელის მამა – გ. ფ-ე, გ. გ-ი, ვ. ს-ე, ხოლო №3 და №4 ოთახები აღრიცხული იყო სახელმწიფო საკუთრებად, ამასთან, №3 ოთახის მოსარგებლედ მითითებული იყო ... ქარხანა, ხოლო №4 ოთახის მოსარგებლედ – აფთიაქი. ცნობა-დახასიათებაში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული იყო 1957 წლის 23 ივნისის №010218 სააღრიცხვო ბარათი. გარდა აღნიშნულისა, მ. ფ-ის მიმართვების საფუძველზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სხვადასხვა დროს გაცემული იყო ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, რომელთა თანახმად, რიგ შემთხვევაში №4 ოთახის მოსარგებლედ მხოლოდ აფთიაქი იყო მითითებული, ხოლო რიგ შემთხვევებში მესაკუთრედ – სახელმწიფო, მოსარგებლედ კი – აფთიაქი. 2011 წლის 4 თებერვალს საჯარო რეესტრში ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ქონება მ. ფ-ის, ზ. გ-ის, ც. ჟ-ისა და სახელმწიფო საკუთრებად აღირიცხა. მ. ფ-ემ არასწორად მიიჩნია სარეგისტრაციო სამ-

სახურის მიერ გაცემული ინფორმაცია, რამდენადაც ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი ჯერ კიდევ 1924 წელს აშენებული იყო მისი მამის – გ. ფ-ის მიერ, მამის გარდაცვალების შემდეგ მან მიიღო მემკვიდრეობა, №4 ოთახი მხოლოდ 1957 წლის 20 სექტემბრის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე დროებით ჰქონდა გადაცემული ... გ. დ-ეს, რომელიც სულ რამოდენიმე წელი ფუნქციონირებდა მითითებულ მისამართზე. დღეის მდგომარეობით კი №4 ოთახი მ. ფ-ესა და მის ოჯახს ჰქონდა დაკავებული. შესაბამისად, მ. ფ-ემ მიიჩნია, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს საარქივო მასალების საფუძველზე გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში არ უნდა მიეთითებინა №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქი, ხოლო მესაკუთრედ სახელმწიფო და განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 3 თებერვალს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში დაშვებული შეცდომის გასწორებისა და ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივში დაცული 1957 წლის 23 ნოემბრის №010218 სააღრიცხვო ბარათთან შესაბამისობაში მოყვანის შესახებ, რამდენადაც სახლის აღრიცხვა მოხდა 1957 წლის 23 ნოემბერს, როდესაც შედგა №010218 სააღრიცხვო ბარათი, ხოლო 1957 წლის 23 ივნისის თარიღით სააღრიცხვო ბარათი არ შემდგარა და ასეთი არც საარქივო მასალებში იყო დაცული.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 თებერვლის №22238 გადანყვეტილებით მ. ფ-ის განცხადება 2011 წლის 3 თებერვლის ცნობა-დახასიათებაში არსებული უზუსტობის შესწორების შესახებ არ დაკმაყოფილდა, რამდენადაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ცნობა-დახასიათება უზუსტად შეესაბამებოდა ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ დოკუმენტებს. მითითებული გადანყვეტილება მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გაუქმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 აპრილის №62673 გადანყვეტილებით და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სამსახურში არსებული საარქივო მასალების საფუძველზე ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ნივთის შესახებ ცნობა-დახასიათების მომზადება, რამდენადაც ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ №3 და №4 ოთახების მესაკუთრედ სახელმწიფოს მითითება უძრავ ნივთთან დაკავშირებით ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობის მოტივით კანონსაწინააღმდეგო იყო. აღნიშნულის შესაბამისად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 3 მაისის გადანყვეტილების საფუძველზე მომზადდა ცნობა-დახასიათება, რომლის

მიხედვით, ამოირიცხა №4 ოთახზე სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო მის მოსარგებლედ კვლავ მიეთითა აფთიაქი. მ. ფ-ემ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ცნობა-დახასიათება კვლავ შეიცავდა არასწორ მონაცემებს, რის გამოც ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა ხარვეზის გასწორების შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილების ძალდაკარგულად ცნობა და 2011 წლის 3 მაისის ცნობა-დახასიათებაში შესწორების იმგვარად შეტანა, რომ №4 ოთახის მოსარგებლედ ნაცვლად აფთიაქისა მითითებული იქნებოდა გ. ფ-ე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მ. ფ-ე სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შედეგად ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის №95670, ცნობა-დახასიათებაში უსწორობის ნაწილობრივ გასწორების შესახებ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და 2011 წლის 3 მაისის ცნობა-დახასიათებიდან ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ამორიცხვის და გ. ფ-ის მითითების სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დავალებას ითხოვდა.

საქმის მასალების მიხედვით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 31 იანვრის გადაწყვეტილებით მ. ფ-ის სასარჩელო მოთხოვნები ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილში სადავოდ არ გაუხდია მ. ფ-ეს და სააპელაციო საჩივარი არ წარუდგენია, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება ნაწილობრივ, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრდა. შესაბამისად, საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება მითითებულ ნაწილში სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად შესულია კანონიერ ძალაში და სააპელაციო სასამართლომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერებაზე იმსჯელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მოთხოვნების ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორმა დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვე-

ტილების მიღებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის №95670, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 3 მაისის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას და 2011 წლის 3 მაისის ცნობა-დახასიათებიდან ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ამორიცხვის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის დავალდებებს ითხოვდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ავჭალის სადაბო საბჭოს თავმჯდომარის 1960 წლის 5 მარტის ცნობის თანახმად, გ. ფ-ეს დაბა ავჭალაში ჰქონდა 1924 წელს აშენებული საკუთარი საცხოვრებელი სახლი. 1957 წლის 20 სექტემბერს გ. ფ-ესა და მთავარი სააფთიაქო სამმართველოს ავჭალის აფთიაქის მმართველს შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლითაც გ. ფ-ემ მიაქირავა მისი კუთვნილი, დაბა ავჭალაში, ... №...-ში მდენარე, ქუჩის პირას, სახლის პირველ სართულზე არსებული 35კვ.მ ოთახი. დამქირავებელმა იკისრა ვალდებულება შესაფერის ფართში აფთიაქის გადასვლისას გაეთავისუფლებინა აღნიშნული ოთახი. დაბა ავჭალაში, ... №...-ში მდენარე უძრავი ქონების ტექნიკურიზაციის ბიუროში აღრიცხვა მოხდა 1957 წლის 23 ნოემბერს როგორც უპროექტო და უნებართვო სახლი და გაიხსნა სააღრიცხვო ბარათი №010218, რომლის მიხედვით, სახლის მფლობელებად მითითებული იყვნენ გ. ფ-ე, გ. გ-ი, ვ. ს-ე, ხოლო №3 და №4 ოთახების მოსარგებლებად – ... ქარხანა და აფთიაქი.

გ. ფ-ის გარდაცვალების შემდეგ, მისმა შვილმა – მ. ფ-ემ მიიღო მემკვიდრეობა, მათ შორის ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...ში მდებარე უძრავი ქონების კუთვნილი წილი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის თაობაზე ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად მიღებული 2011 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით სადავო №4 ოთახის მოსარგებლედ აფთიაქის ნაცვლად გ. ფ-ის მითითების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მოტივად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ტექნიკურში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი გადაეცა არქივის სახით, შესაბამისად, იგი უფლებამოსილი იყო ინფორმაცია გაეცა მხოლოდ სამსახურში არსებული საარქივო მასალების საფუძველზე. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არ ინახებოდა სააღრიცხვო ბარათისაგან განსხვავებული დოკუმენტაცია, მათ შორის ქირავნობის ხელშეკრულება, რომელიც ადმინისტრაციულ საჩი-

ვართან ერთად წარადგინა მ. ფ-ემ, ხოლო სააღრიცხვო ბარათის მიხედვით ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში არსებული უძრავი ქონების მოსარგებლეებს წარმოადგენდნენ გ. ფ-ე, გ. გ-ი, ვ. ს-ე, ... ქარხანა და აფთიაქი. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ 2011 წლის 3 მაისს გაცემული ცნობა-დახასიათება სრულად ასახავდა მითითებულ უძრავ ნივთზე სამსახურში დაცულ დოკუმენტაციაში ასახულ ინფორმაციას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ცნობა-დახასიათებაში უსწორობის გასწორებისა და ინფორმაციის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება ჩაატარა და გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოსცა საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენდა სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგებოდა თითოეული მინის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. ამავე კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები წარმოადგენდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ტექნიკური აღრიცხვის სამსახური ლიკვიდირებულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის 2004 წლის 28 სექტემბრის №416 ბრძანებულებით და ამ სამსახურში არსებული მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივი გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა აღნიშნული არ გულისხმობს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურში აღრიცხული უძრავი ნივთების უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის სამსახურების მიერ ინფორმაციის გაცემისას მხოლოდ არქივში არსებული მონაცემების ტექნიკურ გადმოტანას, არსებული მასალების ურთიერთშესაბამისობისა და მონაცემების დამუშავების გარეშე.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება ინფორმაციის მომზადებისას თავად დაადგინოს გარკვეული მონაცემები, კერ-

ძოდ, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, იგი თავად ადგენს ფართობს და საზღვარს აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით; მას შეუძლია დაამონტოოს ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები სათანადო წესით, თუ ისინი ინახება დაუმონტებელი სახით; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე სააღრიცხვო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის სააღრიცხვო გეგმა, რომელიც შეესაბამება ამ უძრავ ნივთზე არქივში დაცულ ბოლო მდგომარეობას; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე, ასეთ შემთხვევაში ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად; თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კანონშესაბამო ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება არსებული მდგომარეობისა და მონაცემების გაუთვალისწინებლობის შესახებ. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისა და ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები, სადავო საკითხი გადაწყვიტოს მხოლოდ საქმის გარემოებებისა და არსებული მასალების სათანადო გამოკვლევის შედეგად და იმსჯელოს არსებობდა თუ არა სადავო ფართის მოსარგებლედ აფთიაქის მითითების საფუძველი, რამდენადაც საქმეში წარმოდგენილი 1957 წლის 20 სექტემბრის ქირავნობის ხელშეკრულებით ფართი დროებით ჰქონდა გადაცემული ... გ. დ-ეს. საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის საქსტატის მიერ 2010 წლის 2 და 8 დეკემბრის №5/1-06/25 და 5/1-06/24 წერილების თანახმად, საქართველოს საწარ-

მოთა და ორგანიზაციათა ერთიან სახელმწიფო რეგისტრაციის მონაცემთა ბაზაში სააფთიაქო სამმართველოს ავჭალის სახელმწიფო აფთიაქის შესახებ ინფორმაცია არ იძებნებოდა. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს და გადაწყვეტილება მიიღოს მხოლოდ ყველა დოკუმენტისა და მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე და განახორციელოს ცვლილება 2011 წლის 3 მაისს გაცემულ ცნობა-დახასიათებაში, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 27 აპრილის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მ. ფ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი და აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ამოირიცხა სადავო №4 ოთახზე სახელმწიფო საკუთრება, რამდენადაც არ არსებობდა სახელმწიფოს საკუთრებად ფართის აღრიცხვის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი, ასევე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა იმსჯელოს არსებობს თუ არა აფთიაქის სადავო ფართის მოსარგებლედ მითითების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-10 მუხლის მე-7 ნაწილის შესაბამისად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემებით უძრავ ნივთზე აღრიცხული სარგებლობის უფლება ძალადაკარგულია, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ ინფორმაციის გაცემისას აღნიშნული უფლება არ მიეთითება, ხოლო მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ აღ-

ტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადებისა და გამოცემისას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებას წარმოადგენდა იმ ქირავნობის ხელშეკრულების, 1957 წლის 23 ნოემბრის №010218 სააღრიცხვო ბარათისა და სხვა მასალების სრულყოფილი გამოკვლევა და სწორი სამართლებრივი შეფასება, რაზე ადმინისტრაციულმა ორგანომ უარი თქვა მხოლოდ იმ საფუძველზე, რომ იგი ინფორმაციას გასცემდა არქივში დაცული დოკუმენტის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო სა-

კითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გადაწყვიტოს სადავო საკითხი, ვინაიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს უფლებამოსილებას, აღნიშნული ინფორმაციის გაცემა გულისხმობს საარქივო მასალების დამუშავებას, ურთიერთშეჯერებას არსებულ დოკუმენტებთან, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

ბ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა:

1. მ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. მ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 3 მაისის №ტტ2011029795-04 და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 23 ივნისის №95670 ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაე-

ვალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ მიიღოს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, ... (...) ქ. ... №...-ში მდებარე უძრავი ნივთის შესახებ ცნობა-დახასიათებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კანონიერი მოსარგებლეებისათვის ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა

განჩინება

№ბს-410-405(კ-12)

29 იანვარი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ნ. ნკუპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე**

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ტ. მ-ა

მოპასუხეები: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახური; ი. პ-ე

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 24-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება

სარჩელის საგანი:

1. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №912 ბრძანების ბათილად ცნობა;

2. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული №236 საკუთრების უფლების მონმობის ბათილად ცნობა;

3. 1996 წლის 15 აპრილის ... აგროსამრეწველო კომბინატის მიერ რ. პ-ის სახელზე გაცემული №59 ორდერის არარად ცნობა;

3. საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი

№...) ი. პ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა;

4. დაბა ..., მდებარე ბინა №20-ში (ამჟამინდელი ... ქ. №41) პირველ სართულზე არსებულ 79,06 კვ.მ. საერთო ფართსა და ამავე ბინის მეორე სართულზე არსებულ 78,68 კვ.მ. საერთო ფართზე ტ. მ-ას კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: ტ. მ-ა 1957 წლიდან ცხოვრობდა და სარგებლობდა ოზურგეთის რაიონის დაბა ..., მდებარე ბინა №20-ში (ამჟამინდელი ... ქ. №41) მეორე სართულზე არსებული 78,68 კვ.მ. ფართით, ხოლო 1987 წლიდან კი, ამავე ბინის პირველ სართულზე არსებულ 79,06 კვ.მ. ფართით.

2011 წლის 8 სექტემბერს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის მოვალეობის შემსრულებლის №912 ბრძანებით ი. პ-ეს კანონიერ სარგებლობაში გადაეცა დაბა ..., ... ქ. №9-ში პირველ სართულზე მდებარე სამი ოთახი, საერთო ფართით - 65,45 კვ.მ, რაზედაც გაიცა საკუთრების უფლების მონუმბა №236. აღნიშნული ბრძანებისა და შესაბამისად საკუთრების უფლების მონუმბის გამოცემის საფუძველად მითითებულია 1996 წლის 15 აპრილის ... აგროსამრეწველო კომბინატის №59 ორდერი. მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული ორდერი თავისი შინაარსით, ასევე გამოცემის წესით არ შეიძლება წარმოშობდეს რაიმე სახის სამართლებრივ საფუძველს უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით, ვინაიდან იგი გამოცემულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ (დირექტორის ნაცვლად ხელს აწერს დირექტორის მოადგილე), გაურკვეველია და გადასწორებულია ორდერის გამოცემის თარიღი, არ არსებობდა ორდერის გამოცემის საფუძველი, ასევე გაურკვეველია ჰქონდა თუ არა ... აგროსამრეწველო კომბინატის დირექტორს ან მის მოადგილეს საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 30 აგვისტოს №574 დადგენილებით ორდერის გამოცემის უფლება.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ოზურგეთში, დაბა ..., ... ქ. №9-ში, პირველ სართულზე მდებარე 65.45 კვ.მ. უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: №...) მესაკუთრეა ი. პ-ე. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია ოზურგეთის რაიონის გამგებლის ბრძანება №912 და საკუთრების უფლების მონუმბა №236, მოსარჩელის განმარტებით, აღნიშნული რეგისტრაციაც უნდა გაუქმდეს და ტ. მ-ა ცნობილ უნდა იქნეს დაბა ..., ... ქ. №20-ში პირველ სართულზე მდებარე – 79,06 კვ.მ-ისა და ამავე ბინის მეორე სართულზე არსებული – 78,68 კვ.მ. საერთო ფარ-

თის კანონიერ მოსარგებლედ, ვინაიდან, სს „...“ მიერ დამონმე-
ბული აქტებითა და ნოტარიუსის მიერ დამონმებული მოწმე-
ბის ახსნა-განმარტებებით დადასტურებულია, რომ ტ. მ-ა 1957
წლიდან ცხოვრობდა და სარგებლობდა სადავო ფართით.

სამართლებრივი: მოსარჩელის განმარტებით, სადავო აქ-
ტები ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საქართველოს ზოგადი ად-
მინისტრაციული კოდექსის მე-60, მე-60¹ მუხლების საფუძველ-
ზე.

მოპასუხის – ი. პ-ის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელეს 1982
წლამდე დაკავებული ჰქონდა დაბა ქ. №9-ში და არა ბინა
№20-ში, მდებარე საერთო საცხოვრებელი სახლის მე-2 სართუ-
ლი, ხოლო შემდეგ დაიკავა იმავე ბინაში სამი ოთახი, აღნიშნუ-
ლი ფართი მას კანონიერ სარგებლობაში არ გადასცემია და იგი
უკანონოდ ჰქონდა დაკავებული. მოპასუხის განმარტებით, ტ.
მ-ა არ წარმოადგენს სათანადო მოსარჩელეს და მას არ აქვს
უფლება იდავოს სადავო აქტის კანონიერებაზე.

რ. პ-ის სახელზე 1996 წლის 15 აპრილს ... აგროსამრეწველო
კომბინატის დირექტორის მოადგილის სამეურნეო დარგში ვ. დ-
ის მიერ გაცემული საცხოვრებელი ბინის ორდერი №59 არის კა-
ნონიერი და მისი არარა აქტად აღიარების სამართლებრივი სა-
ფუძველი არ არსებობს.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, საქართველოს
ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60-ე მუხლის, 218.2 მუხ-
ლების შესაბამისად არ არსებობს 1996 წლის 15 აპრილს ... აგრო-
სამრეწველო კომბინატის დირექტორის მოადგილის სამეურნეო
დარგში ვ. დ-ის მიერ გაცემული საცხოვრებელი ბინის ორდერის
№59 არარა აქტად ცნობისა და სადავო აქტების ბათილად ცნო-
ბის საფუძველი.

შესაგებლით სარჩელი არ ცნო ასევე ოზურგეთის მუნიციპა-
ლიტეტის გამგეობამაც.

საქმის გარემოებები: ტ. მ-ა 1957 წლიდან ცხოვრობს ოზურ-
გეთში დაბა იმავე პერიოდის დაიწყო მუშაობა ... ჩაის საბ-
ჭოთა მეურნეობაში, IV რაიონში, პლანტაციის მუშად, სადაც მუ-
შაობდა მის რეორგანიზაციამდე. მეურნეობის დირექციამ მას
სარგებლობაში გადასცა საცხოვრებელი ფართი, მეურნეობის
საერთო საცხოვრებელში II რაიონში, ბინა №20-ში, II სართულ-
ზე, სადაც ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად.

მოსარჩელის ოჯახი თანდათან იზრდებოდა და ამიტომ ესა-
ჭიროებოდა მეტი ფართი, რის გამოც 1987 წელს მას მეურნეო-
ბის ხელმძღვანელობამ ნება დართო დაეკავებინა მისი ბინის I

სართულზე არსებული 4 ოთახი, რომელიც იყო თავისუფალი და განლაგებული იყო ზუსტად იმ ოთახების ქვემოთ, რომელიც მეორე სართულზე სარგებლობაში ჰქონდა მოსარჩელის – ტ. მ-ას ოჯახს.

ამჟამად მოსარჩელე არის 80 წლის და მისი ოჯახი შედგება 5 წევრისაგან, რომელთაც სარგებლობაში აქვთ ორი ერთმანეთისგან იზოლირებული საცხოვრებელი ფართი I და II სართულზე.

მოსარჩელის მითითებით, 2011 წლის 24 სექტემბერს მის ვაჟიშვილს უბნის ინსპექტორ-გამომძიებელმა ჩააბარა გაფრთხილება, დაბა ..., ... ქ. №20-ში მდებარე საერთო საცხოვრებელი სახლის 1 სართულზე მათ სარგებლობაში არსებული ოთახების გამოთავისუფლების თაობაზე, ვინაიდან მასზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო ი. პ-ზე. ტ. მ-ას ოჯახმა ნებაყოფლობით გამოათავისუფლა აღნიშნული ოთახები.

2011 წლის 8 სექტემბერს მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის №912 ბრძანების საფუძველზე, ი. პ-ეს საკუთრების უფლების №236 მოწმობით საკუთრებაში გადაეცა ოზურგეთში, დაბა ..., ... ქ. №9-ში პირველ სართულზე მდებარე 3 ოთახი – 65,45 კვ.მ. და უფლება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული აქტები დაფუძნებულია არაარა აქტზე, კერძოდ, 1996 წლის 15 აპრილს რ. პ-ის სახელზე გაცემულ ორდერზე. ორდერში აღინიშნება ჩასნორებები თარიღთან მიმართებაში, გაურკვეველია რის საფუძველზეა გაცემული ორდერი, გადასნორებულია თარიღები, ასევე გაურკვეველია ვისი ხელწერაა დაწესებულების ხელმძღვანელის ადგილას, არ ირკვევა გვარი, ორდერზე არ არის გერბიანი ბეჭედი, გარდა ამისა ორდერი გაცემულია 48 კვ.მ. ფართზე, ხოლო ბრძანებით ი. პ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა 65,45 კვ.მ ამასთან, მას ბრძანებით საკუთრებაში გადაეცა ფართი მდებარე №9-ში კორპუსში, ი. პ-ემ კი მოითხოვა ოთახების გათავისუფლებულ №20 კორპუსში.

მოსარჩელის განმარტებით, მას სურს აღნიშნული ფართების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მაგრამ მას არც ერთ ფართზე არ გააჩნია კანონიერ მოსარგებლედ ცნობისათვის საჭირო დოკუმენტი, რაც გათვალისწინებულია „კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცე-

ბის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №73 ბრძანებულებით.

რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 20 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ მოითხოვა 1996 წლის 15 აპრილის ... აგროსამრეწველო კომბინატის მიერ რ. პ-ის სახელზე გაცემული №59 ორდერის არარად ცნობის ნაცვლად ბათილად ცნობა და ასევე მოითხოვა ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის №912 ბრძანების, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიერ გაცემული №236 საკუთრების უფლების მონმობისა და საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი №...) ი. პ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა და დაბა ..., მდებარე ბინა №20-ში (ამჟამინდელი ... ქ. №41) პირველ სართულზე არსებულ 79,06 კვ.მ. საერთო ფართსა და ამავე ბინის მეორე სართულზე არსებულ 78,68 კვ.მ. საერთო ფართზე ტ. მ-ას კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა.

რაიონული /საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ტ. მ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

ოზურგეთის რაიონის დაბა ..., ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის პირველი სართული ფართით – 65.45 კვ.მ. საკუთრების უფლების მონმობით დაკავებული აქვს ი. პ-ეს.

ამავე საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე არსებული რამოდენიმე საცხოვრებელი ოთახი დაკავებული აქვს ტ. მ-ას ოჯახს.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

1996 წლის 15 აპრილს ... აგროსამრეწველო კომბინატმა გასცა №59 ორდერი რ. პ-ისა და ი. პ-ის კომბინატის კუთვნილ საერთო საცხოვრებელში ჩასახლების უფლების თაობაზე. ორდერი გაიცა ... ქ. №9-ში პირველ სართულზე მდებარე ფართზე. აღნიშნული ორდერის საფუძველზე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ გამოსცა №912 ბრძანება, რომლითაც ი. პ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ოზურგეთში, დაბა ..., ... ქ. №9-ში პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი, სულ – 65,45 კვ.მ., შესაბამისად, 2011 წლის 8 სექტემბერს ოზურგეთის რაიონის გამგეობამ გამოსცა საკუთრების უფლების მონმობა №236.

სადავოა აღნიშნული ორდერისა და მის საფუძველზე გაცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება.

სასამართლოს დასკვნები – საქმის მასალების გაცნობის, მხარის ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ტ. მ-ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

სასამართლოს განმარტებით, დაბა ... ტერიტორიაზე ორსართულიან საერთო საცხოვრებელ სახლებში არსებულ საცხოვრებელ ბინებს და შესაბამის ორდერებს გასცემდნენ ... აგროსამრეწველო კომბინატის ხელმძღვანელი პირები, კერძოდ, დირექტორი და მისი მოადგილე სამეურნეო დარგში. შესაბამისად, სადავო ორდერი გამოცემულია კანონმდებლობის დაცვით და ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა, საჯარო რეესტრის ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახური) განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოებისას კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება ადგილი არ ჰქონია.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მოსაზრებები ... აგროსამრეწველო კომბინატის №59 ორდერის გაყალბების თაობაზე შესაძლოა დადასტურდეს მხოლოდ სისხლის სამართლის საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული სამართალწარმოების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებით და მისი დადასტურება არ შეიძლება მოხდეს ორდერის დედნის ვიზუალური დათვალიერებით.

„კანონიერი მოსარგებლისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი (თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქ. თბილისში – შესაბამისი რაიონის გამგებელი)

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესისა და კანონმდებლობის შესაბამისად“. ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, „კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა). საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე“. ამავე ბრძანებულების მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად“.

სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, წარმოადგენს თუ არა პირი კანონიერ მოსარგებლეს, რა ოდენობის საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი ფართი უნდა გადაეცეს მას საკუთრებაში, ასევე ბრძანებულებით გათვალისწინებულ სხვა საკითხებზე გადაწყვეტილებას იღებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები, რომელიც მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

აპელანტი: ტ. მ-ა

მონინალმდგეე მხარეები (მოპასუხეები): ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახური; ი. პ-ე

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, რაიონულმა სასამართლომ არასწორად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ ი. პ-ეს სადავო ფართი ფაქტობრივად დაკავებული აქვს, მას სადავო ფართით არასდროს უსარგებლია და არც უცხოვრია, არც ორდერის გაცემამდე და არც ორდერის გაცემის შემდეგ. მართალია, ი. პ-ის მამა – ნ. პ-ე ადრეული წლების განმავლობაში ცხოვრობდა ოჯახთან ერთად სადავო ბინაში, მაგრამ მან 1980-წლებში ააგო ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი და გადავიდა, მას და მის ოჯახს 1996 წლისათვის, ორდერის გაცემის დროისათვის კარგა ხნის მიტოვებული ჰქონდათ სადავო ბინით სარგებლობა.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ გამოითხოვა მტკიცებულებები იმის შესახებ თუ ვის საკუთრებაში ან ვის ბალანსზე ირიცხებოდა და ამჟამად ირიცხება სადავო ფართი.

რაიონულმა სასამართლომ სადავო ორდერი ისე მიიჩნია კანონიერად, რომ საქმეში მესამე პირად არ ჩააბა ამ ორდერის გამცემი ორგანო – დაბა ... აგროსამრეწველო კომბინატი და საკმარისად მიიჩნია მოპასუხის მიერ მხოლოდ ორდერის ასლის წარმოდგენა და არ გამოუთხოვია მისი დედანი.

სამართლებრივი: სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-3 მუხლი, რომლის შესაბამისად, არაპრივატიზირებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის კანონიერი მოსარგებლეების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი. აპელანტის მითითებით, მოსარჩელის მოთხოვნა იყო არა მესაკუთრედ ცნობა, არამედ კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა, რომლის დაკმაყოფილების შემდეგ მიმართავდა შესაბამის ორგანოს კანონიერ მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნით.

სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას არ გამოიყენა საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1985 წლის 10 აგვისტოს №574 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს სსრ საერთო საცხოვრებლის დებულება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 22 სექტემბრის №949 დადგენილება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო ნაწილი/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 მარტის განჩინებით ტ. მ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო პალატამ მიუთითა „კანონიერი მოსარგებლებებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდ-

ლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტზე და განმარტა, რომ პირის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების პრეროგატივაა, ხოლო კონკრეტულ ფართზე პირის კანონიერ მოსარგებლედ მიჩნევის შემდეგ, ამ ფართს იგივე ადმინისტრაციული ორგანო პირს გადასცემს საკუთრებაში (გამოსცემს შესაბამის აქტს). ხოლო ამავე ბრძანებულების მე-5 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, კი მხოლოდ ამის შემდეგ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატის მითითებით, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ტ. მ-ამ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოს მიმართა სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე აპელანტს არ წარუდგენია მის მიერ სადავო ფართის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება და არც სადავო ფართზე რაიმე უფლების წარმომოხილველი მტკიცებულება, მაშინ, როდესაც სადავო ფართის მესაკუთრე არის ი. პ-ე.

სააპელაციო პალატის მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 312.1 მუხლის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აპელანტმა კი ვერ წარადგინა მტკიცებულება, რითაც უტყუარად დადასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა, ასევე ვერ წარადგინა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძვლის (უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების) უკანონობის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

გასაჩივრებული განჩინების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სამართლებრივი შეფასება ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, ასევე გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მსჯელობა 1996 წლის 15 აპრილს ... აგროსამრეწველო კომბინატის მიერ გაცემული №59 ორდერის სიყალბესთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ დოკუმენტის სიყალბე შესაძლოა დადასტურდეს მხოლოდ კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე.

კასატორი: ტ. მ-ა

მონინალმდგევე მხარეები: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახური; ი. პ-ე.

კასაციის საგანი და მოცულობა:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 მარტის განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნება.

კასაციის მოტივები/სამართლებრივი/:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით, სააპელაციო პალატის მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე „გ“ და „ე“ პუნქტები, სასამართლომ გადაწყვეტილების მიღებისას გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი, კერძოდ, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის პირველი თებერვლის №107 დადგენილება, საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 22 სექტემბრის №494 დადგენილება.

კასატორის განმარტებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ეფუძნება არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლებიც გამოცემისთანავე იყო ბათილი, რაც სასამართლოს არ გამოუკვლევია, სასამართლოს არ გამოუთხოვია ბინის ორდერის დედანი, ისე მიიღო გადაწყვეტილება და ისე სცნო ბინის ორდერი კანონიერად.

კასატორი არ იზიარებს სასამართლოების მითითებას იმის თაობაზე, რომ ტ. მ-ას სასამართლოსათვის არ წარუდგენია სადავო ფართზე უფლების წარმოშობის რაიმე მტკიცებულება, კასატორის განმარტებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ტ. მ-ა საცხოვრებელი სახლის არც პირველ სართულზე და არც მეორე სართულზე, თვითნებურად არ შეჭრილა იგი 1957 წლიდან მუშაობდა ... პლანტაციის მუშად და მას სადავო ფართი მეურნეობის ხელმძღვანელობამ გადასცა სარგებლობის უფლებით პირველი სართული 1957 წლიდან, ხოლო მეორე სართული – 1987 წლიდან. საქმეში ასევე წარმოდგენილია ე.წ. საბინაო ფონდის აღრიცხვის ჟურნალი, რომლითაც დასტურდება, რომ მ-ას ოჯახი ფლობდა და სარგებლობდა სადავო ფართით.

კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოებმა არასწორად განმარტეს „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლი-

რებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულება. კასატორის მითითებით, სასამართლოს დასკვნა, რომ თითქოს პირის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების პრეროგატივაა, რის შემდეგაც ამ ფართს პირს გადასცემენ საკუთრებაში, არ გამომდინარეობს აღნიშნული ბრძანებულების დანაწესიდან, ვინაიდან, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო წყვეტს საკითხს ბინის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და არა კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის შესახებ, ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, კანონიერ მოსარგებლედ ითვლება ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის – ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის, ბინის ორდერის, საბინაო წიგნისა და სხვა საფუძველზე სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართით. ვინაიდან, ტ. მ-ას ჯერ არ გააჩნია აღნიშნული დოკუმენტაცია მან ჯერ სასამართლოს მიმართა კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის მოთხოვნით, ვინაიდან კონკრეტულ შემთხვევაში აღნიშნული მხოლოდ სასამართლოს პრეროგატივა იყო. კასატორის განმარტებით, სასამართლოს არ უნდა ეთქვას უარი კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის თაობაზე იმ მოტივით, რომ მან არ მიმართა ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოებს, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს შეეძლო მოსარჩელისათვის დაედგინა ხარვეზი და ხარვეზის გამოუსწორებლობის შემთხვევაში მოთხოვნა ამ ნაწილში დაეტოვებინა განუხილველად. ამდენად, კასატორის მოსაზრებით, არამართებულია სასამართლოს უარი ტ. მ-ასათვის მის მიერ დაკავებულ ფართზე კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის თაობაზე.

მონინალმდეგე მხარემ – ი. პ-ის წარმომადგენელმა საკასაციო შესაგებლით მოითხოვა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26² მუხლის 1-ლი, მე-2 და მე-6 ნაწილების შესაბამისად, საქმის წარმოების შეწყვეტა, იმ მოტივით, რომ კასატორს არ წარმოუდგენია სადავო ბინის მართლზომიერად ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები. ამასთან, მონინალმდეგე მხარის განმარტებით, საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად, ვინაიდან, კასატორს საკასაციო საჩივარში არ მიუთითებია არც ერთი ნორმა რომელიც დაარღვია სააპელაციო სასამართლომ საქმის განხილვისას, რის

გამოც უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება. სადავო ორდერის დედანი წარდგენილია ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, რომლის კანონიერება ასევე დადასტურდა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხული ვ. დ-ის მიერ. რაც შეეხება ორდერში ნუმერაციის გადასწორებას, შესაძლოა ეს გამონვეული იყოს ორდერის შედგენის დროს დაშვებული ტექნიკური ხასიათის შეცდომით, მონინალმდევე მხარის განმარტებით, მას ამ ორდერის მიმართ გააჩნია კანონიერი ნდობა და მის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედებები. ამასთან, ვ. დ-ე ასევე გახლდათ ბინის ორდერის გაცემაზე უფლებამოსილი პირი.

კასატორმა – ტ. მ-ამ წერილობითი მოსაზრებით მოითხოვა მისი საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა და მიუთითა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე და 275-ე, 186-ე და 187-ე მუხლები. სასამართლოს თუ მიაჩნდა, რომ საქმე არ უნდა განხილულიყო სასამართლოში იმის გამო, რომ კანონის თანახმად მისი განხილვა სხვა უწყების კომპეტენციაში შედიოდა, უნდა შეენევიტა საქმის წარმოება და სარჩელი ამ ნაწილში დაეტოვებინა განუხლველად. კასატორის განმარტებით, სასამართლომ უარით მართლზომიერ მოსარგებლედ ცნობის თაობაზე ჩამოართვა უფლება მიმართოს მართლზომიერ მოსარგებლედ ცნობის თაობაზე უფლებამოსილ ორგანოს და მოიპოვოს უფლება იმ საცხოვრებელ ფართზე, რომლებსაც ფლობს.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები (სასკ 34.3 მ.):

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის ტ. მ-ას საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

საკასაციო სასამართლოს 2013 წლის 29 იანვრის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ საბოლოოდ მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 მარტის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხა-

რეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემონმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ტ. მ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილული და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულებელყოფით.

საქმის მასალების შესაბამისად, ტ. მ-ა 1957 წლიდან მუშაობდა დაბა ... ჩაის საბჭოთა მეურნეობაში. მეურნეობის დირექციამ მას სარგებლობაში გადასცა საცხოვრებელი ფართი, მეურნეობის საერთო საცხოვრებელში მდებარე II რაიონში მდებარე №20 ბინაში, II სართულზე (ამჟამად, ... ქ. №41-ში), ხოლო 1987 წლიდან კი მეურნეობის ხელმძღვანელობამ ნება დართო დაეკავებინა მისი ბინის I სართულზე არსებული 4 ოთახი. საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულია და ამას არც მოსარჩელე უარყოფს, რომ აღნიშნული ფართის ფლობის რაიმე სამართლებრივი დოკუმენტი არ გააჩნია.

1996 წლის 15 აპრილს ... აგროსამრეწველო კომბინატის მიერ გაიცა №59 ორდერი რ. პ-ისა და ი. პ-ის სახელზე, ... ქ. №9-ში მდებარე I სართულზე არსებულ 48 კვ.მ ფართზე.

აღნიშნული ორდერის საფუძველზე 2011 წლის 8 სექტემბრის №912 ბრძანების შესაბამისად, ი. პ-ეს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა ოზურგეთში, დაბა ... ქ. №9-ში პირველ სართულზე მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი – 65,45 კვ.მ. ფართი რის საფუძველზეც გაიცა №236 საკუთრების უფლების მონმობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოზურგეთის სა-რეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2011 წლის 12 სექტემბერს ი. პ-

ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული ფართი.

კონკრეტულ შემთხვევაში როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელის საგანს წარმოადგენს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგებლის №912 ბრძანებისა და ი. პ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების №236 მონუმბის ბათილად ცნობა; რ. პ-ისა და ი. პ-ის სახელზე 1996 წლის 15 აპრილს ... აგროსამრეწველო კომბინატის მიერ გაცემული №59 ორდერის ბათილად ცნობა (თავდაპირველი მოთხოვნა არარად ცნობა, და აზუსტა 2011 წლის 20 დეკემბრის რაიონული სასამართლოს სხდომის ოქმი) საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდი (№...) ი. პ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა და ტ. მ-ას დაბა ..., მდებარე №20 ბინაში (ამჟამინდელი ... ქ. №41) პირველ სართულზე არსებული 79.06 კვ.მ. საერთო ფართზე და ამავე ბინის მეორე სართულზე არსებულ 78,68 კვ.მ. საერთო ფართზე კანონიერ მოსარგებლედ ცნობა.

საკასაციო სასამართლო „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებაზე მითითებით, განმარტავს, რომ აღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, სახელმწიფო საბინაო ფონდში არსებული, მათ შორის ამ დებულების ამოქმედებამდე დროებით გადაცემული, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა ხდება მხოლოდ ფართობის კანონიერი მოსარგებლეებისათვის. ამასთან, ამავე ბრძანებულების მე-3 მუხლის თანახმად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ გადანყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის, ამ წესისა და კანონმდებლობის შესაბამისად. არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარგებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის

აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე ბრძანებულების მე-2 მუხლის 1 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კი კანონიერი მოსარგებლე არის ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით ანუ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, იმისათვის რომ პირი მიჩნეულ იქნეს კანონიერ მოსარგებლედ მას უნდა გააჩნდეს შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული რაიმე სახის იურიდიული დოკუმენტი იმისა, რომ იგი მართლზომიერად ფლობს ფართს და წარმოადგენს კანონიერ მოსარგებელს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვედგომი ინსტანციის სასამართლოებმა ისე გამოიტანეს გადაწყვეტილება, რომ არ გამოუკვლევიათ საქმისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, რის საფუძველზე მოხდა მოსარჩელის სადავო ფართში შესახლება, არსებობდა თუ არა მმართველობითი აქტი მათი სადავო ფართში შესახლებისა ან სხვა რაიმე იურიდიული დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც შესაძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დადგენა დავის საგანთან მიმართებით.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია სსსკ-ის 105.2. მუხლის მოთხოვნები, რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ ჰპოვეს დადასტურებას შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები სრულიად დაუსაბუთებელია როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით.

საქმის მასალებში არ მოიპოვება სადავო რ. პ-ისა და ი. პ-ის სახელზე 1996 წლის 15 აპრილს ... აგროსამრეწველო კომბინატის მიერ გაცემული №59 ორდერის დედანი, სასამართლოს არ გამოუკვლევია ასევე აღნიშნული ორდერი გაცემული იყო თუ არა უფლებამოსილი პირის მიერ, რაიონული და სააპელაციო სა-

სამართლოები აღნიშნული ოდერის შეფასებისას აპელირებდნენ მხოლოდ მისი სიყალბის დაუდგენლობაზე, ისე რომ არ შეუფასებიათ მთელი რიგი ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარემოებები. სააპელაციო სასამართლოს ასევე არ გამოუკვლევია ოზურგეთის გამგეობა იყო თუ არა უფლებამოსილი სადავო ფართზე საკუთრების უფლების მონუმობის გაცემაზე ანუ მათ ბალანსზე იყო თუ არა აღრიცხული სადავო ბინა. სასამართლოების მიერ არ არის შეფასებული ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის დაბა ... სს „...“ 2011 წლის 3 ნოემბრის №44 და 2011 წლის 11 ნოემბრის №49 წერილები. ამდენად, საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ უნდა ისარგებლოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით, მოიპოვოს მტკიცებულებები და მათი შეფასების საფუძველზე გამოიტანოს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესახებ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია საქმისთვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე მთელი რიგი გარემოებები, კერძოდ, სასამართლომ არ შეაფასა ის ფაქტი, რამდენად წარმოადგენდა ტ. მ-ვა სადავო ფართის კანონიერ მოსარგებლეს და რა კანონიერი ინტერესი გააჩნდა მას სადავო აქტების ბათილად ცნობაზე და მათი ბათილად ცნობით რა შედეგები დადგება მოსარჩელისათვის. მით უფრო იმ პირობებში, როცა საქმის მასალებით დადასტურებულია და რასაც არც მოსარჩელე უარყოფს, რომ მას „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისათვის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობის თაობაზე არ მიუმართავს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი /დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების მატერიალურ-სამართლებრივი დაცვის საშუალება/ შედგება ორი ელემენტისაგან – სარჩელის საგნისა და საფუძვლისაგან. სარჩელის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ, ანუ სარჩელის საგანია მოსარჩელის უფლება, რომლის შესახებაც ის მოითხოვს გადამწყვეტილების გამოტანას სასამართლოს მიერ. შესაბამისად, სარჩელის საგანს

წარმოადგენს მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი და არა მოთხოვნის მატერიალური ობიექტი. სარჩელის საფუძველი, თავის მხრივ, ორი ელემენტისაგან შედგება, სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლისაგან, ამასთან, სარჩელის საფუძველი არის ის ფაქტები, რომელთა არსებობა განაპირობებს მოთხოვნის საფუძვლიანობას და რომლებსაც მატერიალური სამართლის ნორმა უკავშირებს სადავო სამართალურთიერთობის სუბიექტების უფლება-მოვალეობების წარმოშობას, შეცვლას და შეწყვეტას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებულია ადმინისტრაციული ორგანოების – ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახურის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, კერძოდ, სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკანონოდ მოხდა ი. პ-ისათვის საკუთრების უფლების მონაწილის გაცემა დაბა ..., ... ქ. №9-ში პირველ სართულზე მდებარე სამ ოთახზე, საერთო ფართი 65,45 კვ.მ. და შემდეგ ამ მონაწილის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების დარეგისტრირება. ამასთან, მოსარჩელე ასევე ითხოვდა ადმინისტრაციული კოდექსის 24-ე მუხლის საფუძველზე ქმედების განხორციელებას, კერძოდ, დაბა ... მდებარე ... ქ. №20-ში (ამჟამად ... ქ. №41) | სართულზე არსებული 79,06 კვ.მ. საერთო ფართისა და ამავე ბინის II სართულზე არსებულ 78,68 კვ.მ. საერთო ფართის კანონიერ მოსარგებლედ აღიარებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები და დასაშვებობის კრიტერიუმები. სარჩელის დასაშვებობისათვის ერთ-ერთი და აუცილებელი კრიტერიუმია, რომ მოსარჩელის სარჩელით წამოყენებული მოთხოვნის მიმართ გააჩნდეს მატერიალურ-სამართლებრივი ინტერესი. სასამართლოსადმი მიმართვა უკავშირდება მხოლოდ „თავისი“ უფლების ან თავისუფლების დაცვის რეალურ საჭიროებას, რის გამოც სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პროცესუალური უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საამისო, ნამდვილი ინტერესის მქონე პირი და ამასთან, ეს ინტერესი უნდა იყოს კანონიერი. შესაძლებელია, თავად, პირს ჰგონია, რომ ასეთი ინტერესი აქვს და მიმართავს სასამართლოს, მაგრამ პირის ასეთი სუბიექტური განწყობა ჯერ კიდევ არ ნიშნავს, რომ ობიექტურად იგი მართლაც დაინტერესებულია პროცესის წარმოების თვალსაზრისით. სწორედ აღნიშნული საკითხის გამორკვევას ემსახურება სარჩელის დასაშვე-

ბობის ინსტიტუტი ადმინისტრაციულ პროცესში, რომლის მიზანია, კანონით გათვალისწინებულ მთელ რიგ აუცილებელ საკითხებთან ერთად წინასწარ, საქმის არსებითი განხილვის დაწყებამდე გაირკვეს, სარჩელის აღძვრას აქვს თუ არა კანონიერი ინტერესი ანუ სარჩელის ბათილად ცნობის მოთხოვნით ფაქტობრივი მიზეზების არარსებობის გამო მის ბათილად ცნობას აქვს თუ არა მნიშვნელობა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მიუხედავად ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26².6 მუხლის დანაწესისა, რომლის თანახმად საქმის საკასაციო წესით განხილვისას დაუშვებლობის მოტივით საქმისწარმოების შეწყვეტის საფუძვლის გამოვლენისას საკასაციო სასამართლო უფლებამოსილია მიიღოს საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ განჩინება, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას თავად იმსჯელოს ამ ნაწილში სარჩელის დასაშვებობის საფუძვლებზე, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, ი. პ-ზე საკუთრების უფლება გაცემულია და საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება დარეგისტრირებული მხოლოდ სადავო ბინის პირველ სართულზე არსებულ სამ ოთახზე, საერთო ფართი – 65,45 კვ.მ., ხოლო მოსარჩელე კი სარჩელით ითხოვს როგორც შემოადინებულ ფართზე ასევე, ამავე ბინის II სართულზე არსებულ 78,68 კვ.მ – ფართზე საკუთრების უფლების აღიარებასაც. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, კი „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-3 მუხლის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი თანამდებობის პირი (თვითმმართველი ქალაქის მერი, მუნიციპალიტეტის გამგებელი, ქ. თბილისში – შესაბამისი რაიონოს გამგებელი) განცხადების საფუძველზე, ტ. მ-ას კი, ოზურგეთის რაიონული მუნიციპალიტეტისათვის კანონიერ მოსარგებლედ ცნობისა და დაბა ..., II რაიონში, ... ქ. №20-ში (მაჟამად ... ქ. №41-ში) მდებარე ბინის II სართულზე არსებულ ფართზე – 78,68 კვ.მ-ზე საკუთრებაში

გადაცემის მოთხოვნით არ მიუმართვას, საქმეში ამგვარი მტკიცებულება არ მოიპოვება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი ფუნქციიდან გამომდინარე სსსკ-ის 404.3. მუხლის მიხედვით გააჩნია უფლებამოსილება სარჩელის დასაშვებობის თაობაზე უწყებრივი კომპეტენციის განსაზღვრის თვალსაზრისით, რაც სავსებით ლოგიკურია, ვინაიდან უწყებრივი ქვემდებარეობის საკითხის შემონმებისას სასამართლო სამართლებრივი შემონმების ფარგლებს არ გასცდება. ადმინისტრაციული სარჩელის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლებით დადგენილი დასაშვებობის კრიტერიუმების შემონმებისას საკასაციო სასამართლო ვერ გასცდება ამ ინსტიტუტის სამართლებრივ დანიშნულებას და ინსტიტუციონალური კომპეტენციის ფარგლებს, ანუ მხოლოდ სამართლებრივი თვალსაზრისით სარჩელის დაუშვებლობის წინაპირობების გამოვლენის შემთხვევაშია შესაძლებელი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26^{2.6} მუხლის გამოყენება.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმებთან შესაბამისობა საჭიროებს საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას, რაც მხოლოდ ქვემდგომი სასამართლოების პროცესუალურ უფლებამოსილებას განეკუთვნება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მოსარჩელის სარჩელის დასაშვებობის თაობაზე სწორედ ზემომითითებული ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-24-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის პირობების გათვალისწინებით და ამასთან, ასევე უნდა იმსჯელოს კანონიერი მოსარგებლედ აღიარების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებაში წარმოადგენას თუ არა სასამართლოს განხილვის კომპეტენციას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც, სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემომითითებული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.4. მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები უნდა გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ტ. მ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 9 მარტის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**კანონიერი მოსარგებლეებისათვის ფართის
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა**

განჩინება

№ბს-240-232(კ-13)

3 დეკემბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ნკვპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. ქათამაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ხ. ს-ი

მოპასუხე: ქ. თბილისის მერია

მოპასუხე: თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული გამგე-
ობა

მესამე პირი – ნ. ს-ი

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

სარჩელის საგანი:

1. ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2012
წლის 4 იანვრის №1/1-04 განკარგულებისა და №1 საკუთრების
უფლების მონუმობის ბათილად ცნობა;

2. ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 3 ივლისის №1755 განკარ-
გულების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი: ფაქტობრივი: გასაჩივრებული აქ-
ტებით ფაქტობრივი გარემოებების დაუდგენლად არის გამო-
ტანილი.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ
საფუძველად მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-
ე და 96-ე მუხლებზე, მოსარჩელის განმარტებით, გასაჩივრე-
ბული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქ-
ტების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოებს სრულად არ გა-
მოუკვლევიათ საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები.

მოსარჩელის მიერ აღწერილი საქმის გარემოებები: მოსარ-
ჩელის განმარტებით, ვაკე-საბურთალოს რაიონული გამგეობის

2011 წლის 4 იანვრის 01/1-04 განკარგულებით ნ. ს-ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა თითქოსდა მის სარგებლობაში არსებული ბინა №26, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში, საერთო ფართით 17,50 კვ.მ.

აღნიშნული ფართი და არა ბინა, როგორც ეს გასაჩივრებულ განკარგულებაშია მითითებული არის მოსარჩელის – ხ. ს-ის საკუთრება.

მოსარჩელის მტკიცებით, ... ქ. №11-ში არ არის ბინა №26, ფართით 17,50 კვ.მ. ასევე 17.50 კვ.მ იზოლირებული ფართი, რომელიც შეიძლება იწოდებოდეს ბინად. ამიტომ შეუძლებელია იმის დადგენა, თუ კონკრეტულად რომელი ფართი გადაეცა ნ. ს-ს საკუთრებაში. მისთვის საკუთრებაში გადაცემული ფართი (და არა ბინა, როგორც ეს განკარგულებაშია მითითებული) არის ხ. ს-ის მიერ დაკავებული ბინის (მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი ...) ნაწილი. მის ბინაში კი არის არ იზოლირებული სათავსო ფართით 17,5 კვ.მ.

მოსარჩელის მითითებით, ნ. ს-ის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი, რაც დამტკიცდა გასაჩივრებული განკარგულებით, არ შეესაბამება ... ქ. №11-ში მდებარე არც ერთ ფართს, რაც გამოიწვია იმ გარემოებამ, რომ რეალურად აზომვითი სამუშაოები ხ. ს-ის ბინაში არ ჩატარებულა. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ აზომვითი სამუშაოების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ... ქ. №11, ბინა №11-ში არსებული ოთახის, დერეფნისა და საკვანძის, ფართია 22,25 კვ.მ., საიდანაც საცხოვრებელი ოთახია – 16,5 კვ.მ. საკვანძის – 3.1 კვ.მ. და დერეფნის – 2,65 კვ.მ., ამის გარდა ხ. ს-ის ბინაში 17,50 კვ.მ. ფართის მქონე სათავსო არ არის, მასში არ არის სათავსო ნ. ს-ის მიერ წარდგენილ ნახაზზე ასახული ღიობებით. დასკვნის შესაბამისად, ნ. ს-ის მიერ წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული სათავსო (ოთახი) და ხ. ს-ის მფლობელობაში არსებული ოთახი, კარდინალურად განსხვავდება, როგორც არქიტექტურულად, ისე ფართით.

მოსარჩელის მითითებით, ნ. ს-ს გადაეცა ფართი, რომელიც რეალურად არ არსებობს, მას არასოდეს არ ჰქონია სარგებლობაში სადავო ფართი – 17,5 კვ.მ. არც 1965 წლიდან, რა დროიდანაც ფართით სარგებლობდა ს-ების ოჯახი და არც მანამდე, ვიდრე იმ ბინაში ცხოვრობდა სხვა ოჯახი. ნ. ს-ი სარგებლობდა თბილისში, ... ქ. №11-ში სხვა სადარბაზოში მდებარე იმ ფართით, რომელიც მის სახელზე საჯარო რეესტრში იყო აღრიცხული გასაჩივრებული განკარგულების გამოცემამდე.

სადავო განკარგულების გამოცემამდე ნ. ს-ის საკუთრებაში

ჰქონდა ... ქ. №11-ში მდებარე სახლის 91,50 კვ.მ., რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერებიდან.

მოსარჩელის მითითებით, ნ. ს-ის მტკიცებით, მას როგორც „...“ მეპაიეს ეკუთვნოდა 75 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, ცხადია, რომ სადავო აქტის გამოცემამდე მას მთლიანად ჰქონდა მოპოვებული საკუთრების უფლება იმ ფართზე, რაც „...“ ერგებოდა, ასევე ს-ს საკუთრებაში აქვს 80 კვ.მ. ეზო და 4 კვ.მ. საპირფარეშო; აგრეთვე გასაჩივრებულ სადავო განკარგულებაში არაა მითითებული, თუ „...“ რომელი მეპაიე წევრის მემკვიდრეა ნ. ს-ი. ნ. ს-მა წარმოადგინა 2009 წლის 4 ნოემბრით დათარიღებული კანონისმიერი სამკვიდრო მონაწილეობა, რომლის თანახმად იგი არის პ. ს-ის მემკვიდრე. თუმცა არ მტკიცდება ის ფაქტი, რომ პ. ს-ი იყო „...“ მეპაიე წევრი, ამასთან მოსარჩელის განმარტებით, ნ. ს-მა ასევე წარმოადგინა საპირისპირო ფაქტის დამდგენი დოკუმენტი – ქ. თბილისის ვაკის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 ოქტომბრის განჩინება, რომლითაც დგინდება, რომ იგი არის მეპაიე წევრის ე. ა. ს-ის მემკვიდრე, მისი დანატოვარი ქონების (თბილისი, ... ქ. №11-ში, პირველი სართული, სამოთახიანი ბინა, ფართით 76 კვ.მ) 1/3-ზე. ნ. ს-მა წარმოადგინა განჩინების მხოლოდ ერთი გვერდი, ვინაიდან შეეცადა იმ ფაქტის დამალვას, რომ მას სამკვიდრო ქონების მხოლოდ 1/3 მიეკუთვნა. გასაჩივრებული განკარგულება ეწინააღმდეგება სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ განჩინებას.

მოპასუხე – ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის შესაგებელი:

სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, გამგეობა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად, იხილავს სახელმწიფო საბინაო ფონდში და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საცხოვრებელ ფონდში არსებული არაპირვატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების კანონიერი მოსარგებლისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესსა და პირობებს.

ნ. ს-მა განცხადებით მიმართა ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობას და მოითხოვა საცხოვრებელი ბინის, მდებარე თბილისი, ... ქ. №11, ბინა 26 უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა, საქმის წარმოებისას მას დაევალა დამატებითი დოკუმენტების წარდგენა, აღნიშნული დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ გამგეობამ მასალების სათანადოდ შესწავლისა და გამოკვლევის

შედეგად მიიჩნია, რომ ნ. ს-ის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებდა 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მოთხოვნებს. ამასთან ნ. ს-ისათვის ბინის, მდებარე ... ქ. №11, ბინა №26, საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი იყო ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება, რომლითაც ნ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ც. ბ-ის მიერ 2004 წლის 21 იანვარს ი. მ-ისა და ხ. ს-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმოზა ნაწილობრივ 17,50 კვ/მ/-ის, (№26) ოთახის ნაწილში.

მოპასუხის შესაგებელი:

მოპასუხემ თბილისის მერიამ სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სამართლებრივი: ქ. თბილისის მერიამ შესაგებელში მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულად იქნა გამოკვლეული ყველა ფაქტობრივი გარემოება და მხარეების მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტები და სწორედ მათი შესწავლის შედეგად იქნა მიღებული სადავო განკარგულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 8 აგვისტოს განჩინებით ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ. ს-ი.

მესამე პირის – ნ. ს-ის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მესამე პირის მტკიცებით, სადავო საცხოვრებელი ბინის ოთახი (№26), ფართი 17,50 კვ.მ. არის მისი წინაპრების-მეპაიე-წევრ ე. ს-ისა და პ. ს-ის კუთვნილი სამი ოთახის შემადგენელი ნაწილი, სამივე ოთახის ფართია 75 კვ.მ. სადავო ფართი არასდროს არ ყოფილა მოსარჩელის ოჯახის კუთვნილება.

სადავო ფართი ანუ ... ქ. №11-ში 1-ლი სართულზე მდებარე საცხოვრებელი ბინის ოთახი №26 ფართით – 17,50 კვ.მ. იყო მეპაიე-წევრ ს-ების, ხოლო მომიჯნავე ოთახი №25 ფართით 22 კვ.მ. შუშაბანდით იყო მეპაიე-წევრ ე-ის ქონება. კანონდარღვევით გაცემული საკუთრების უფლების მონმოზა, რომლითაც ხ. ს-მა საკუთრებაში დაირეგისტრირა სადავო ფართი, ბათილად იქნა ცნობილი საქალაქო, სააპელაციო და უზენაესი სასამართლოების მიერ. აგრეთვე, სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ი. ე-ის (მომიჯნავე ოთახის მესაკუთრე) სარჩელი ხ. ს-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მონმოზის ბათილად ცნობის თაობაზე კუთვნილი

ფართის ნაწილში.

მესამე პირის განმარტებით, სადავო 17, 50 კვ.მ ფართი არის ს-ების კუთვნილი ბინის ოთახი, რომელსაც ჰქონდა და ეხლაც აქვს იზოლირებული შესასვლელი, მოსარჩელის დაკვეთით შესრულებული ნახაზი წარმოდგენილია ისეთი ფორმით, თითქოს სადავო ოთახს სადარბაზოსთან არ აქვს დამაკავშირებელი კარი, ნახაზი დაფიქსირებულია ს-ის მამის მიერ უკანონოდ, თვითნებურად გადაკეთებული ტიხარი სადარბაზოს კიბის უჯრედში. მესამე პირის განმარტებით, ახალი ნახაზის გაკეთება ვერ მოხერხდა, ვინაიდან მოსარჩელემ სახლში არ შეუშვა ექსპერტი.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძვლებზე მითითებული არ არის.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ხ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ც. ბ-ის მიერ 2004 წლის 21 იანვარს ი. მ-სა და ხ. ს-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მონმობა, ნაწილობრივ 17,50 კვ/მ/-ის ნაწილში (ოთახი №26). აღნიშნულ გადაწყვეტილებას სასამართლოს მითითებით, პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს.

ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2012 წლის 4 იანვრის №1/1/-04 განკარგულებით ნ. ს-ის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცა მის სარგებლობაში არსებული ბინა №26, მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №11-ში, საერთო ფართით 17, 50 კვ.მ. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე ნ. ს-ზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობა №1.

„...“ მეპაიე წევრის ე. ც-ის განცხადებიდან ირკვევა, რომ მისი თანხმობით, ... ქ. №11-ში, პირველ სართულზე საცხოვრებელი ფართი 75 კვ.მ. 20 კვ.მ. აივნით, სარდაფის სამი სათავსო 60 კვ.მ. 80 კვ.მ ბაღით და 4 კვ.მ. საპირფარეშოთი, გადაეცა და გაუფორმდა ახალ წევრს ე. ს-ს, რომელმაც დაიკავა ე. ც-ის ადგილი.

1998 წლის 14 მაისს კოოპ. „...“ სალიკვიდაციო კომისიის თავმჯდომარის ცნობის შესაბამისად, პ. ს-ს პირად საკუთრებაში გადაეცა ... ქ. №11-ში მდებარე სამოთახიანი ბინა, პირველ სარ-

თულზე, საცხოვრებელი ფართი 75 კვ.მ. 20 კვ.მ აივნით, სარდაფის სამი სათავსო 60 კვ.მ. 80 კვ.მ ბალით და 4 კვ.მ. საპირფარეშოთი. საპაიო შენატანი დაფარული იყო მთლიანად.

2009 წლის 21 აგვისტოს სანოტარო აქტით დადგენილია, რომ ლ. ს-მა უარი განაცხადა საკუთარ წილზე საპრივატიზაციო ბინაში მდებარე ქ. თბილისში, ... ქ. №11, ოთახი №26-ში, ნ. ს-ის სასარგებლოდ. 2009 წლის 4 ნოემბრის სანოტარო აქტით – კანონისმიერი სამკვიდრო მონაწილეთა დადგენილია, რომ 2009 წლის 3 მაისს გარდაცვლილ პ. ს-ის დანაშთ ქონებაზე მემკვიდრედ ცნობილია შვილი – ნ. ს-ი.

პაის უფლებიდან გამომდინარე, №24 ოთახი, მხოლოდ საცხოვრებელი ფართი, საკუთრების უფლებით მოპოვებული აქვს ლ. ს-ს (პ. ს-ის შვილი და ნ. ს-ის და), ხოლო 66 კვ.მ. საიდანაც საცხოვრებელი ფართი მხოლოდ 32.01 კვ.მ-ია (ოთახი №23) დაკავებული აქვს ნ. ს-ს. ამდენად ე. ს-ისა და შემდგომში უკვე პ. ს-ის კუთვნილ 75 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს აკლდა სწორედ სადავო საცხოვრებელი ფართი, ოთახი №26 17,5 კვ.მ

საქმეში არსებულ საინვენტარიზაციო გეგმაზე დატანილია სადავო ბინა №26 ფართით 17.5 კვ.მ., რომელსაც გააჩნია შესასვლელი სადარბაზოდან.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2012 წლის 4 იანვრის №1/1-04 განკარგულების, №1 საკუთრების უფლების მონაწილისა და ქ. თბილისის მერიის 2012 წლის 3 ივლისის №1755 განკარგულების კანონიერების საკითხი, მოსარჩელის განმარტებით, ნ. ს-ს საკუთრებაში გადაეცა მის სარგებლობაში არსებული ბინის ნაწილი. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოებს სათანადოდ არ გამოუკვლევიათ აღნიშნული.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, „კანონიერი მოსარგებლებებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის საკუთრებაში გადაცემის განხილვის საფუძველია კანონიერი მოსარ-

გებლის წერილობითი განცხადება შესაბამის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელ ორგანოში. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვ.); კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, აგრეთვე მემკვიდრეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ხოლო წარმომადგენლობის შემთხვევაში, დამატებით წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის შიდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (თანხმობები), თუკი კანონიერი სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლე და საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლების დათმობა ხდება კანონიერი მოსარგებლის (მოსარგებლეების) მიერ ერთი ან რამდენიმე კანონიერი მოსარგებლის სასარგებლოდ.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ნ. ს-მა გამგეობას წარუდგინა ზემოაღნიშნული ყველა დოკუმენტი, ასევე დადგინილია, რომ ნ. ს-ი არის პ. ს-ის მემკვიდრე, რომელიც სადავო ფართის (ოთახი №26 17,50 კვ.მ.) კანონიერი მოსარგებლე იყო.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი, რომ სადავო განკარგულებით არ დგინდება, თუ კონკრეტულად რა ფართი გადაეცა ნ. ს-ს, ასევე ის გარემოებაც, რომ მას გადაეცა მის საკუთრებაში არსებული ფართი და დაასკვნა, რომ საქმის მასალებით ცალსახად დადგინილია, თუ რა ფართი გადაეცა ნ. ს-ს და „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად, იზოლირებულია თუ არაიზოლირებული ფართი, ამას მნიშვნელობა არ აქვს.

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, სადავო ადმინისტრაცია-

ციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციულ ორგანოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი არ დაურღვევიათ და სრულად გამოიკვლიეს ის გარემოებები და ფაქტები რაც გახდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის საფუძველი.

აპელანტი: ხ. ს-ი

მონინალმდევე მხარე: ქ. თბილისის მერია

თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული გამგეობა

მესამე პირი – ნ. ს-ი

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის მტკიცებით, ნ. ს-ისათვის გადაცემული ფართი (და არა ბინა, როგორც ეს გასაჩივრებულ განკარგულებაშია მითითებული) წარმოადგენს ხ. ს-ის მიერ დაკავებული ბინის ნაწილს. ხ. ს-ის ბინაში კი არ არის იზოლირებული სათავსო ფართით 17,5 კვ.მ., აპელანტის მითითებით, ნ. ს-მა შეუძლებელია, რომ ისარგებლოს მისთვის საკუთრებაში გადაცემული ფართით, რადგან ნ. ს-ს არ აქვს შესასვლელი მისთვის მიკუთვნიებულ ე.წ. №26 ბინაში.

აპელანტის განმარტებით, ადმინისტრაციულ ორგანოებს ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოუკვლევია არც ერთი გარემოება, რის შემდეგაც ნ. ს-ს მიეკუთვნა ფართი, რომლითაც იგი არა თუ არ სარგებლობდა, არამედ მისთვის ამ ფართში შესვლაც კი შეუძლებელია.

აპელანტის მითითებით, ნ. ს-ის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი, რაც დამტკიცდა გასაჩივრებული განკარგულებით, არ შეესაბამება ... ქ. №11-ში მდებარე არც ერთ ფართს, რაც განპირობებულია იმით, რომ რეალურად აზომვითი სამუშაოები ხ. ს-ის ბინაში არ ჩატარებულა, გარდა იმისა, რომ ხ. ს-ის ბინაში 17,50 კვ.მ. ფართის მქონე სათავსო არ არის.

სადავო განკარგულებაში ასევე არაა მითითებული, თუ ... რომელი მეპაიე წევრის მემკვიდრეა ნ. ს-ი.

სამართლებრივი: აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული განკარგულება ეწინააღმდეგება „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი

ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტს, ასევე მე-4 მუხლის პირველ პუნქტს. აღნიშნული ბრძანებულების შესაბამისად, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართის პრივატიზების უფლებამოსილება გააჩნია კანონიერ მოსარგებლეს. ნ. ს-ს არასდროს ჰქონია სარგებლობაში 17,5 კვ.მ. სადავო ფართი არათუ 1965 წლიდან, რა დროიდანაც ფართით სარგებლობდა ს-ების ოჯახი, არამედ მანამდეც. ნ. ს-ი სარგებლობდა თბილისში, ... ქ. №11-ში სხვა სადარბაზოში მდებარე ფართით, რომელიც მის სახელზე საჯარო რეესტრში იყო აღრიცხული გასაჩივრებული განკარგულების გამოცემამდე. სადავო განკარგულების გამოცემამდე ნ. ს-ს საკუთრებაში გააჩნდა თბილისში, ... ქ. №11-ში მდებარე სახლის 91, 50 კვ.მ., რაც დგინდება საჩივარზე დართული საჯარო რეესტრის ამონაწერებიდან.

მოწინააღმდეგის შეპასუხება:

მოწინააღმდეგე მხარემ – ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობამ წერილობითი შესაგებლით მოითხოვა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის მიერ გამოცემული სადავო აქტი მიღებულია კანონმდებლობათა სრული დაცვით, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტებით დასტურდება, რომ ნ. ს-ი არის სადავოდ გამხდარი ბინის კანონიერი მოსარგებლე, აღნიშნული დასტურდება ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 31 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, რომელსაც პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს.

სააპელაციო საჩივარი არ ცნო არც ქ. თბილისის მერიამ.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 თებერვლის განჩინებით ხ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 12 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელაციის მოტივები, პალატამ მიიჩნია, რომ მასში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათ-

ვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ გასაჩივრებული აქტების კანონიერების შემოწმებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მათი შესაბამისობა „კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულებასთან. სააპელაციო სასამართლომ საქმეზე დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ ნ. ს-მა გამგეობას წარუდგინა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი. ასვე დადგენილია, რომ ნ. ს-ი არის პ. ს-ის მემკვიდრე, რომელიც სადავო ფართის (ოთახი №26 17,50 კვ.მ.) კანონიერი მოსარგებლე იყო.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს შეფასება, რომ საქმის მასალებით ცალსახად არის დადგენილი რა ფართი გადაეცა სადავო აქტით ნ. ს-ს. ზემოაღნიშნული ბრძანებულებით დადგენილია არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართების კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესი, შესაბამისად გადაცემული ფართი იზოლირებულია თუ არა, აღნიშნულ გარემოებას კონკრეტულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატის განმარტებით, მნიშვნელობა არ აქვს. შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის გაზიარების საფუძველი.

რაც შეეხება აპელანტის მოსაზრებას, კოოპ. ბინათმშენებლის სალიკვიდაციო კომისიის თავმჯდომარის მიერ 1998 წლის 14 მაისს გაცემული ცნობის თაობაზე, აღნიშნულთან მიმართებაში, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მტკიცებულების სიყალბის დამადასტურებელი მტკიცებულება აპელანტის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა, იმის გათვალისწინებით, რომ ამ მტკიცებულების სიყალბე და მისი სამართლებრივი შედეგების დადგომაზე პრეტენზია წარმოადგენს სააპელაციო საჩივრის

მოთხოვნის ერთ-ერთ გარემოებას, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მისი მტკიცება სწორედ მოსარჩელის მიერ უნდა ყოფილიყო განხორციელებული.

კასატორი: ხ. ს-ი

მონინალმდევე მხარეები: ქ. თბილისის მერია, თბილისის ვაკის რაიონის გამგეობა

მესამე პირი – ნ. ს-ი

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ამყარებს ძირითადად იმავე მოტივებზე, რაზეც მიუთითებდა სააპელაციო საჩივარში.

კასატორი მიიჩნევს, რომ ქვემდგომმა სასამართლოებმა არასწორად გამოიკვლიეს და დაადგინეს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, ასევე მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი; სადავო გამგეობის განკარგულება პირდაპირ ეწინააღმდეგება კანონიერ ძალაში შესულ თბილისის ვაკის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებას.

ქ. თბილისის მერიამ და ვაკის რაიონის გამგეობამ წერილობითი მოსაზრებებით მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა.

წერილობითი მოსაზრებით მესამე პირმა – ნ. ს-მა მოითხოვა ხ. ს-ის საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის, გასაჩივრებელი განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და მხარეთა განმარტებების ზეპირი მოსმენის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ხ. ს-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდება.

ფილდეს და უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 თებერვლის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები. სააპელაციო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა იგი, სრულყოფილად გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, საკასაციო საჩივარში მითითებულ საპროცესო დარღვევებს ადგილი არ ჰქონია, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2 მუხლის შესაბამისად, იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაზეც კასატორის მიერ არ არის წამოყენებული დასაბუთებული და დასაშვები საკასაციო პრეტენზია, კერძოდ, საკასაციო საჩივარში მითითებული მოტივები – სადავო (გამგეობის) განკარგულებას საქმის ფაქტობრივი გარემოების სათანადო გამოკვლევის, შეფასებისა და დადგენის გარეშე გამოცემის შესახებ, რაც ასევე არ იქნა ჯეროვნად გამოკვლეული არ ჰქონდა დადასტურებას საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ერთობლიობათა ანალიზით. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რამდენადაც მათი გამაქარწყლებელი არგუმენტაცია ან განსხვავებული სამართლებრივი შეფასება კასატორმა ვერ წარმოადგინა.

საქმეში დაცულ მტკიცებულებების ანალიზი ადასტურებს, რომ ნ. ს-ის მიერ რაიონულ გამგეობაში წარდგენილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემისათვის მოქმედი ნორმატიული აქტებით დადგენილ ჩამონათვალს. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი საკასაციო პრეტენზია დაუსაბუთებელია, არ გამომდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან და პრაქტიკულად იდენტურია სააპელაციო საჩივარში მოყვანილი პრეტენზიისა, რაც დამაჯერებლად არის გაქარწყლებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს მხრიდან დამატებითი მსჯელობის საჭიროება აღარ არსებობს.

რაც შეეხება კასატორის მოტივაციას, სააპელაციო სასამარ-

თლოს მიერ მატერიალურ-სამართლებრივი კანონმდებლობის არასწორი განმარტების შესახებ, კერძოდ, რომ სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, ასევე მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი, ასევე დაუსაბუთებელია, ვინაიდან კასატორი ვერ უთითებს, თუ რაში გამოიხატა სასამართლოს მხრიდან სამართლის ნორმების არასწორი განმარტება ან როგორია მისი მოსაზრებით სწორი განმარტება. აღნიშნულის არგუმენტად კასატორს მოჰყავს ფაქტობრივი გარემოება - ნ. ს-ს არასდროს ჰქონია სარგებლობაში 17,5 მ² სადავო ფართი. ხოლო პრეზიდენტის ბრძანებულების შესაბამისი მუხლების მიხედვით, არაპრივატიზებული საცხოვრებელი ფართის პრივატიზების უფლება კანონიერ მოსარგებლეს გააჩნია.

აღნიშნულ არგუმენტს საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო:

დადგენილია, რომ სადავო 17,50 მ² ფართი ნ. ს-მა მიიღო მემკვიდრეობით, დის - ლ. ს-ის ნოტარიულად დამონმებული თანხმობის საფუძველზე (2009 წლის 21 აგვისტოს სანოტარო აქტი) კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ც. ბ-ის მიერ 2004 წლის 21 იანვრის ი. მ-სა და ხ. ს-ის სახელზე გაცემული საკუთრების მონმობა ნაწილობრივ, 17,50 მ² (№26 ოთახი) ნაწილში, ასევე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად არის მიჩნეული ნ. ს-ის მიერ კანონისმიერი მემკვიდრეობის მიღების ფაქტი ამ ფართზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლით განსაზღვრულია გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შედეგები, მათ შორის: „მხარეებს არ შეუძლიათ სადავო გახადონ სხვა პროცესში კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი“.

საკასაციო სასამართლო ასევე ვერ გაიზიარებს კასატორის მეორე მოტივს სამართლებრივ საკითხზე, რომ გამგეობის სადავო განკარგულება პირდაპირ ეწინააღმდეგება კანონიერ ძალაში შესულ თბილისის ვაკის რაიონის სასამართლოს 1998 წლის 22 ოქტომბრის განჩინებას, შემდეგ გარემოებათა გამო:

კასატორის მსჯელობა გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებების არაზუსტი ინტერპრეტაციისა და არასწორი შეფასებიდან, კერძოდ, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას 2010 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გა-

რემოებად არის მიჩნეული, რომ ე. ს-ს ქონებაზე მეპაიე წევრი გახდა პ. ს-ი, რომლის კანონისმიერ მემკვიდრეს წარმოადგენს ნ. ს-ი.

თბილისის ვაკის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 18 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ნ. ს-ი ცნობილ იქნა ე. ს-ის მემკვიდრედ მის დანატოვარ ქონებაზე.

აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძველზე განიმარტა თბილისის ვაკის რაიონის სასამართლოს 1998 წის 22 ოქტომბრის განჩინებით შემდეგი სახით: „ნ. ს-ი ცნობილ იქნას ე. ს-ის მემკვიდრედ მის დანამთ ქონებაზე საცხოვრებელ ბინაზე მდებარე, თბილისი, ... ქ. №11-ში 1-ლ სართულზე სამოთახიან ბინაზე ფართით 76 მ² სარდაფი სამი სათავსოთი და მიეკუთვნოს მას ამ ბინის ერთი მესამედი, როგორც მესაკუთრეს“.

აღნიშნულს, საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ წერილობით მოსაზრებაში არც უარყოფს, პირიქით, ადასტურებს თავად მესამე პირი ნ. ს-ი: „ქონების 1/3 /ერთი ოთახი №23/ მივიღე, როგორც ბებიის მემკვიდრემ, ხოლო სადავო 17,50 მ² ფართის ოთახი მივიღე, როგორც დედის – პ. ს-ის მემკვიდრემ“. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 31 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებად არის მიჩნეული, რომ საქმეში არსებული „...“ ცნობების თანახმად ე. ს-ის ქონებაზე მეპაიე წევრი გახდა პ. ს-ი. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ამ ფაქტების სადავოდ ქცევა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 266-ე მუხლის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე კასატორის პროცესუალურ უფლებას ანუ შესაძლებლობას აღარ განეკუთვნება.

ამდენად სადავო – თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2012 წლის 4 იანვრის №1/1-04 განკარგულება შეესაბამება თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 31 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინდა ფაქტობრივ გარემოებებს.

საკასაციო სასამართლო აგრეთვე, ვერ გაიზიარებს კასატორის მითითებას, კოოპერატიული ... სალიკვიდაციო კომისიის თავმჯდომარის მიერ 1998 წლის 14 მაისს გაცემულ ცნობასთან დაკავშირებით – „გვაქვს საფუძვლიანი ეჭვი, რომ დასახელებული დოკუმენტი ყალბია“, შემდეგ გარემოებათა გამო აღნიშნული პრეტენზია აგრეთვე განხილულ და შეფასებულ იქნა სააპელაციო სასამართლოს მიერ, ასეთი დადგენილი არ არის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო განაჩენით, შესაბამისად, ამ-

გვარი ეჭვი მტკიცებულებათა მიმართ, პროცესუალური თვალსაზრისით არასაკმარისია მათი უტყუარობასა და ნამდვილობის შესაფასებლად.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 423-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით დოკუმენტს, რომელსაც ემყარება გადაწყვეტილება, სიყალბე კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე, საქმის წარმოების განახლების ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო, თუმცა ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით ამგვარი დადასტურებული უნდა იყოს სისხლის სამართლის საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს და კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვიტა დავა, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი და პროცესუალური საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ბ. ს-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 თებერვლის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-539-534(კ-11)

20 სექტემბერი, 2011 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. ქადაგიძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ი. ჩ-ა

მოპასუხე: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

სარჩელის სახე: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საგანი:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს №162333 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალი ი. ჩ-ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის მონაცემებში ცვლილების შეტანა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოპასუხეს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, საერთოდ არ უნდა განეხილა ნ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, რადგან სადავო საკითხს უკვე იხილადა სასამართლო, ამასთან – რეგისტრირებული მონაცემები საჩივრდება მხოლოდ სასამართლო წესით.

სამართლებრივი: მოსარჩელეს მიაჩნია რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2009 წლის 5 აგვისტოს №162333 გადაწყვეტილებით დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის იმპერატიული მოთხოვნები, რაც კანონმდებლობასთან შეუსაბამო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2009 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით ასკ-ის 16.2

მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ნ. ჩ-ი.

მოპასუხის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე მხარის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა ზ. ლ-მა წარმოადგინა წერილობითი შესაგებელი. მოპასუხის მითითებით, რეგისტრაციის შედეგად სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული დოკუმენტი ასახავს აშკარად, უფლების დამდგენი დოკუმენტის შეუსაბამო მონაცემებს, ვინაიდან უფლების დამდგენი დოკუმენტით მოქალაქე ი. ჩ-ას საკუთრების უფლება ვრცელდება ახალციხეში, ... ქ. №13-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე ფართობით 453კვ.მ, ხოლო საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად გამოცემულ ამონაწერზე დაფიქსირებულია საკუთრების უფლების გავრცელების ფაქტი, ამავე მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ფართობით 487კვ.მ.

სამართლებრივი: რეგისტრაციის მომენტისათვის მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა უფლების დამდგენი დოკუმენტი და საკადასტრო ინფორმაცია. უფლების დამდგენ დოკუმენტში კი არსებობს აშკარა შეუსაბამობა, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა ნ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი.

მესამე პირის მოსაზრება:

მესამე პირების მოსაზრებით, უძრავი ნივთის გაცოფის შედეგად ი. ჩ-აზე დაუსაბუთებლად დარეგისტრირდა სადავო ეზო, რომელიც მათაც ეკუთვნოდა ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

საქმის გარემოებები:

1993 წლის 3 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეესტრში რეგისტრაციის №3673, ნ. ჩ-მა დ. ა-ისაგან შეიძინა ქ. ახალციხეში, ... ქ. №9-ში მდებარე მთლიანი საცხოვრებელი სახლი, განლაგებული 187 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2005 წლის 15 დეკემბერს საჯარო რეესტრში განხორციელდა ნ. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რომელზეც რეგისტრირებული საკუთრების უფლება შეადგენს 355 კვ.მ-ს.

1998 წლის 11 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ახალციხეში, ... ქ. №9-ში მდებარე მთელი სახლი, განლაგებული 453 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე თ. ხ-ისაგან გადაეცა ი. ჩ-ას.

ჩუქების ხელშეკრულებისა და დინტერესებული პირის მიერ

ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, ... ქ. №13-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე და 487 კვ.ბ. მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა ი. ჩ-ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

ნ. ჩ-მა 2008 წლის 8 სექტემბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა შესწორების შეტანა 2007 წლის 22 თებერვალს განხორციელებულ რეგისტრირებულ მონაცემებში, განაცხადის რეგისტრაციის №0399/07.

2008 წლის 9 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით, ნ. ჩ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე ნ. ჩ-ს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. ჩ-მა. სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით ნ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, ნ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 22 თებერვლის №0399/07 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, დოკუმენტზე ასახული უძრავი ნივთის ფართობის აღწერილობის ნაწილში. დაევალა ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურს, ცვლილების შეტანა რეგისტრაციის მონაცემებში. ნაცვლად 427 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობისა მიეთითა 453 კვ.მ.

საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილება 2009 წლის 7 სექტემბერს ი. ჩ-ამ გაასაჩივრა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში.

რაიონული /საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით ი. ჩ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს №162333 გადაწყვეტილება; ბათილად ცნობილი აქტის მოქმედება შეწყდა მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2009 წლის 1 დეკემბრის განჩინებით (საქმე №33/1-84-09) სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მხარეებმა განაცხადეს, რომ დასაბუთებული განჩინება არ ჩაბარებულია, ამდენად – აღნიშნული სამართალწარმოება დასრულებული არ არის.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელე მხარემ სადავო გახადა ცვლილების შეტანის თაობაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილების კანონიერება.

მოპასუხე მხარემ სადავო გახადა უფლება დამდგენი დოკუმენტის მონაცემების სისწორე, რის საფუძველზეც განხორციელდა ი. ჩ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება – სასამართლოს შეფასებით მოპასუხის მიერ არსებითადაა დარღვეული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადება-გამოცემის წესი.

სასამართლოს დასკვნები – სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს №162333 გადაწყვეტილება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ამასთან, ბათილად ცნობილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მე-7 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნდა შეწყდეს მისი ძალაში შესვლის დღიდან.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო არ განიხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს, თუ სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით. ამდენად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი – განეხილა ნ. ჩ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, რადგან საქმე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლებით იყო სასამართლო წარმოებაში.

იმავე კოდექსის მე-5 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

აღნიშნული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახ-

მად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები; ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

აპელანტი: ნ. ჩ-ი

მონინალმდევე მხარე: ი. ჩ-ა

მონინალმდევე მხარე: საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე ი. ჩ-ას 1998 წლის 11 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულების თანახმად, ქალაქ ახალციხეში, ... ქ. №13-ში არსებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება გადაეცა მხოლოდ 453კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განლაგებულ შენობა ნაგებობაზე, ხოლო საჯარო რეესტრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად გამოცემულ ამონაწერზე არასწორად დაფიქსირდა საკუთრების უფლების გავრცელების ფაქტი უფლების დამდგენი დოკუმენტის აშკარად შეუსაბამო 487 კვ.მ ფართობზე.

სამართლებრივი: სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით, რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს უფლების დამდგენი დოკუმენტი და საკადასტრო ინფორმაცია, სწორედ აღნიშნულისა და იმის გათვალისწინებით, რომ ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2007 წლის 22 თებერვალს განხორციელებული უძრავი ქონების რეგისტრაციის შედეგად, უფლების დამ-

დგენ დოკუმენტში (ჩუქების ხელშეკრულება) დაფიქსირებული მინის ნაკვეთის ფართობის შეუსაბამოდ ნაცვლად 453 კვ. მეტრისა რეგისტრაციის შედეგად გამოცემულ ამონაწერზე დაფიქსირდა საკუთრების უფლების გავრცელების ფაქტი 487 კვ.მ მინის ნაკვეთზე. ამდენად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 5 აგვისტოს გადაწყვეტილების საფუძველზე სარეგისტრაციო მონაცემებში დაშვებული შეცდომების გასწორება განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

სასამართლომ ასევე არ გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 62-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია სრულად ან ნაწილობრივ ბათილად ცნოს კანონდარღვევით მიღებული გადაწყვეტილება, მოცემულ შემთხვევაში კი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, როგორც უძრავ ნივთებზე რეგისტრაციის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარმოადგენდა დისკრეციულ უფლებამოსილებას – უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლის I ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში საქმის მიმდინარეობა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უზღუდავს შესაძლებლობას დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას მოახდინოს კანონდარღვევით გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა.

მონინალმდევე მხარის შეპასუხება:

მოტივები:

მონინალმდევე მხარის – ი. ჩ-ას წარმომადგენელი თ. ქ-ე არ დაეთანხმა სააპელაციო საჩივარს და აღნიშნა, რომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება იყო კანონიერი და დასაბუთებული.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო/:

ნ. ჩ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არგაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3. „გ“ მუხლის შესაბამისად, დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითა მათზე. დამატებითი მოტივაცია სასამართლოს არ წარმოუდგენია.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო მთლიანად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს დასკვნებს. დამატებით მათზე არ უმსჯელია.

კასატორი: ნ. ჩ-ი

მონინალმდევე მხარე: ი. ჩ-ა

მონინალმდევე მხარე – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2010 წლის 28 დეკემბრის განჩინების გაუქმება და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასაციის მოტივები: სამართლებრივი:

პროცესუალური: კასატორს პროცესუალურ დარღვევებზე საკასაციო საჩივარი წარმოდგენილი არ აქვს.

მატერიალური:

კასატორი იმეორებს სააპელაციო სასამართლოში წარდგენილი საჩივრის მატერიალურ საფუძვლებს.

მონინალმდევის შეპასუხება:

მონინალმდევე მხარეს წერილობითი შეპასუხება არ წარმოუდგენია.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები: (საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის ნ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე. საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისათვის. (აბსოლუტური კასაცია).

სამოტივაციო ნაწილი:

სარეზოლუციო ნაწილის შინაარსი: საკასაციო სასამარ-

თლოს 2011 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით ნ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული განჩინება.

კასაციის დაშვების წანამძღვარის განმარტება კონკრეტულ საქმეზე:

წინამდებარე საკასაციო საჩივარი დაშვებულ იქნა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, როგორც აბსოლუტური კასაცია, ვინაიდან, კასაციის მოტივები ეფუძნება ქვემდგომი სასამართლოების მიერ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის იურისდიქციის საკითხის განსაზღვრას, რაც არის საფულისხმო და განსაკუთრებული, რამაც საკასაციო სასამართლოს შეფასებით მოცემულ საქმეს მინიჭა განსაკუთრებული სტატუსი, კერძოდ, საქმე მნიშვნელოვანია სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოსაყალიბებლად.

ადმინისტრაციული სამართალი საქართველოს სახელმწიფოებრივ რეალობაში ახალი დარგია და მისი ინსტიტუტების, პრინციპების, ნორმების სწორ გაგება-გამოყენებასა და დამკვიდრებას სასიცოცხლო მნიშვნელობა აქვს სახელმწიფოში მმართველობის კანონიერების მიღწევის საკითხში. სამართლის ამ დარგის ნოვაციურობიდან გამომდინარე, მწირია როგორც ადმინისტრაციული, ასევე, სასამართლო ორგანოების პრაქტიკა სამართლის მთელ რიგ საკითხებთან დაკავშირებით, რის გამოც საკასაციო სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებები და დასკვნები ხელს შეუწყობს, როგორც ადმინისტრაციული წარმოების, ასევე სამართალწარმოების პროცედურის განვითარებას და დახვეწას.

საკასაციო სასამართლომ შეფასება უნდა მისცეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 182-ე მუხლით განსაზღვრული ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის გამომრიცხველი გარემოებებიდან ერთ-ერთის – სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლებით (ქვეპუნქტი „ბ“), მართებულ გაგება-გამოყენებას. საკასაციო სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული სასამართლო დასკვნები სასარგებლო და სახელმძღვანელო იქნება, როგორც მმართველობის, ისე მართლმსაჯულების განმახორციელებელ პირთათვის.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს საკასაციო საჩივრის მოტივებს, როგორც იურიდიულად დაუსაბუთებელს, რამ-

დენადაც საქმეზე ქვემდგომი სასამართლოების მიერ ადგილი არ აქვს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე მუხლებით დადგენილ დანაწესების დარღვევას, როგორც რაიონული ასევე სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოებმა სწორად გამოიყენეს და სწორად განმარტეს კანონი. გადაწყვეტილება სამართლებრივი თვალსაზრისით სრულიად დასაბუთებულია, კერძოდ:

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავით უზრუნველყოფილია პირის კონსტიტუციური უფლება მმართველობითი ორგანოების გადაწყვეტილებათა და მოქმედებათა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების შესაძლებლობის, ხოლო მმართველობითი ორგანოების ვალდებულება – მმართველობითი იერარქიის სისტემაში ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოების გადაწყვეტილებათა და მოქმედებათა კანონიერებისა და მიზნაშენილობის შემოწმება ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის ინსტიტუტის დადგენა ემსახურება ერთის მხრივ, პირის დარღვეული უფლების ეფექტიანი აღდგენის შესაძლებლობას და მეორეს მხრივ, თავად მმართველობითი ორგანოებში კანონიერების აღდგენის, თვითკონტროლის და სუბორდინაციული წესით ზედამხედველობის, როგორც მმართველობის ორგანოებისა და თანამდებობის პირების მიერ ადმინისტრაციული სამართლის პრინციპებზე დაყრდნობით მმართველობის განხორციელების მიზანს. მიუხედავად აღნიშნულისა, კანონმდებლობა, სავსებით ლოგიკურად ითვალისწინებს ადმინისტრაციული საჩივრის მიღებისა და განხილვაზე უარის თქმის საფუძველებს, მათ შორის, წინამდებარე საქმის შინაარსიდან გამომდინარე, ჩვენთვის საინტერესოა ორი შემთხვევა, როდესაც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციული საჩივრის მიღება/განხილვის გამომრიცხველ გარემოებად დადგენილია:

1. სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება/განჩინება;

2. სასამართლო წარმოებაშია საქმე დავაზე, იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძველით.

მითითებული ორი საფუძველი, როცა სადავო საკითხი სასამართლო ორგანოს განხილვაში იმყოფება ან უკვე გადაწყვეტილია, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის იურისდიქციის შეზღუდვის წინაპირობას წარმოადგენს და აღნიშნული სრულად შეესაბამება საქართველოს კონსტიტუციით დადგენილ სახელ-

მნიფო ხელისუფლების დანაწილების პრინციპის რეალიზაციას.

ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოთა იურისდიქციის სასამართლოში სამართალწარმოების პარალელურად ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შეზღუდვის თაობაზე ემსახურება ერთის მხრივ, სასამართლო ხელისუფლების საქმიანობაში ჩაურევლობისა და კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო აქტის ლეგიტიმურობის პრინციპს, ხოლო მეორეს მხრივ, სადავო საკითხზე მიღებული (კონფლიქტის გადაჭრის) გადაწყვეტილების პატივისცემას და მდგრადობას, სტაბილურობას, რათა ზემდგომი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით წინააღმდეგობაში (რის შესაძლებლობასაც ჰიპოთეტურად არსებობს) არ მოვიდეს კანონიერ ძალაში შესულ სასამართლო აქტებთან ან/და ზეგავლენა არ მოახდინოს მიმდინარე სამართალწარმოების შედეგზე.

საკაცაციო სასამართლო საგულისხმოდ მიიჩნევს სამართლებრივი შეფასება მისცეს და გამიჯნოს სადავო აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენცია ზემდგომ ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციასთან მიმართებაში, სამართლებრივი გაურკვევლობისა და ბუნდოვანების პრევენციის მიზნით, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ამგვარ შეზღუდვას არ უწესებს აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს სასამართლო დავის მიმდინარეობის პროცესში თავისი ინიციატივით გააუქმოს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რაც სამართალწარმოებაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2. მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „ა“ პუნქტის გამოყენების საფუძველზე შესაბამისი საპროცესო მოქმედების (საქმის წარმოების შეწყვეტა დავის საგნის არარსებობის საფუძველით) შესრულების წინაპირობა გახდება.

ადმინისტრაციული ორგანოს ამგვარი კომპეტენცია პრაქტიკულად პირდაპირ იკითხება ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.3 მუხლის ტექსტში, რომლის მიხედვით სასამართლოს მხარის მოთხოვნის პირობებში მინიჭებული აქვს კომპეტენცია – დავის გადაწყვეტამდე ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არსებობისას ბათილად ცნოს (უკვე სასამართლო წესით) სადავო აქტი.

ამასთანავე, უნდა აღინიშნოს, რომ უკვე კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო აქტის არსებობის პირობებში ლოგიკურად დაუშვებელია აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს

მიერ ადმინისტრაციული წარმოების შედეგი სხვა სამართლებრივი რეზულტატის მატარებელი იყოს.

აღნიშნულისაგან სრულიად განსხვავებული მიდგომა უნდა გამოვიყენოთ ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს იურისდიქციასთან დაკავშირებით, ვინაიდან ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გულისხმობს დავის (კონფლიქტის) განხილვა-გადაწყვეტას, რის გამოც სამართლის თეორიაში მოცემულ ადმინისტრაციულ წარმოებას კვაზისასამართლო პროცედურასაც უწოდებენ, შესაბამისად დავის ორი სახელისუფლო შტოს (სასამართლოს და მმართველობის ორგანოთა) მიერ პარალელური ან პოსტგადაწყვეტა სახელისუფლო ავტორიტეტის პატივისცემის შესუსტებას და არარაციონალურ საბიუჯეტო ტვირთს გამოიწვევდა. ამავდროულად, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება შესაძლებელია სასამართლო აქტის რევიზიის ნიშნებს შეიცავდეს, რაც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპს ეწინააღმდეგება, ხოლო მართლმსაჯულების ძირითადი ფუნქციის (კონფლიქტის მოგვარება) მაღალ დანიშნულებას ნიადაგს გამოაცლის.

დასკვნის სახით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოთ მოყვანილი ორი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში სავეტო ლოგიკურად, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო უწყებრივი განსჯადობის პრინციპიდან გამომდინარე არ არის უფლებამოსილი განიხილოს ადმინისტრაციული საჩივარი და ჩაატაროს შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კასატორის არგუმენტები მოკლებულია სამართლებრივ დასაბუთებას და მისი გაზიარების საფუძვლები არ არსებობს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.2, 410-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ნ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 28 დეკემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

№ბს-580-570(კ-12)

11 ივნისი 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. წეკელაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე – დ. ფ-ი

მოპასუხეები: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო
სამსახური

მესამე პირები: ს. კ-ი, ნ. ი-ი

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

სარჩელის საგანი:

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №9526
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების
ბათილად ცნობა;

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: დ. ფ-მა 2011 წლის 20 ოქტომბერს, როგორც
მ. ფ-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ სამკვიდრო მონაწილად, მემ-
კვიდრეობით მიიღო მ. ფ-ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, მდე-
ბარე ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში;

2011 წლის 20 ოქტომბერს მან განცხადებით მიმართა მარ-
ნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. მარნეულ-

ში, ... ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებად დარეგისტრირება.

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება რადგან, ქ. მარნეულში ... №3-ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებული იყო ნ. ი-სა და ს. კ-ის სახელზე, რომელმაც უკანონოდ განახორციელა უძრავი ქონების გასხვისება ფ. ი-ზე.

მითითებული გადაწყვეტილება დ. ფ-მა საჩივრით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების გაუქმება და ამავე სამსახურის მიერ განხორციელებული ფ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ი-ისა და ფ. ი-ის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება №... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სადავო საცხოვრებელი სახლი კვლავ აღირიცხა მესამე პირების ნ. ი-ისა და ს. კ-ის სახელზე და განახლდა სარეგისტრაციო წარმოება.

საჯარო რეესტრის 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილებით დ. ფ-ს უარი ეთქვა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის სახელზე 2007 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული საკუთრების უფლების ბათილად ცნობაზე;

საჯარო რეესტრის 2012 წლის 23 იანვრის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 26 ოქტომბრისა და 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებები (საქმის წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ).

მოსარჩელის განმარტებით, მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლება ს. კ-სა და ნ. ი-ზე რეგისტრირებულია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, რადგან რეგისტრაციის განხორციელების დროს მინის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია არ წარმოადგენდა უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს; რაც შეეხება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მეორე საფუძველს – პრივატიზაციის ხელშეკრულებას, აღნიშნული ხელშეკრულებით ს. კ-ს მიღებული აქვს 30 კვ.მ. ფართობის ორი ოთახი, ხოლო საჯარო რეესტრში ნაცვლად 30 კვ.მ.

ფართობის რეგისტრირებული აქვს მთელი საცხოვრებელი სახლი 63 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან ერთად;

მოსარჩელის მითითებით, მის უფლებებსა და ინტერესებს ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი, ეზღუდება საკუთრების უფლება, რადგან მოსარჩელე ვერ ახერხებს სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

სამართლებრივი:

მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლს, საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციულ კოდექსსა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს.

მესამე პირების ს. კ-ისა და ნ. ი-ის შესაგებლები:

ფაქტობრივი: მესამე პირებმა სარჩელი არ ცნეს და აღნიშნეს, რომ მოსარჩელის მიერ მემკვიდრეობით მიღებული უძრავი ქონება წარმოადგენდა მათი და მ. ფ-ის თანაზიარ საკუთრებას. შესაბამისად, ისინი წინააღმდეგნი არ არიან დ. ფ-მა დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება მის წილ ქონებაზე;

სამართლებრივი: მესამე პირების განმარტებით საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 23-ე მუხლების, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის თანახმად არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხის განმარტებით, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დაშვებულ იქნა ხარვეზი, კერძოდ, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის საარქივო მონაცემის მიხედვით ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოქ. ს. კ-თან ერთად აღრიცხული იყო მოქ. მ. ფ-ი. შესაბამისად, №... რეგისტრაციისას აღნიშნული მონაცემი უნდა აღრიცხულიყო უძრავი ქონების ჩანაწერში. აღნიშნული ინფორმაცია მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ცნობილი გახდა მოქ. დ. ფ-ის განაცხადით მემკვიდრეობის უფლების რეგისტრაციისას. ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილებით დ. ფ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. გადაწყვეტილება გასაჩივრდა შესაბამისი წესით, რომლის შემდგომაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 23 თებერ-

ვლის №... გადანყვეტილებით №... ქონების თანამესაკუთრებ-
ბად დარეგისტრირდნენ: ს. კ-ი, დ. ფ-ი და ნ. ი-ი.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, 2007 წლის 6
სექტემბრის №... გადანყვეტილებით განხორციელებული რეგის-
ტრაცია კანონიერია, ვინაიდან, დაინტერესებულმა პირმა სა-
ჯარო რეესტრს წარუდგინა რეგისტრაციისათვის საჭირო ყვე-
ლა დოკუმენტი.

საქმის გარემოებები:

1992 წლის 23 დეკემბერს დამონმებული პრივატიზაციის
ხელშეკრულების (რეესტრი №...) თანახმად, მარნეულის მეკარ-
ტოფილეობის საბჭოთა მეურნეობის წარმომადგენელმა მ. ა-მა
(1992 წლის 25 ივნისის მინდობილობით მინიჭებული უფლება-
მოსილებით) მ. ფ-ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა ადგი-
ლობრივი მმართველობის ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი
სახლი (ბინა) მდებარე ქ. მარნეული, ქუჩა №3-ში.

2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თა-
ნახმად, ნ. ა-მა 2001 წლის 6 მარტს მარნეულის რაიონის სსს-ს
მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე უსასყიდლოდ გა-
დასცა ს. კ-ს ბინა მდებარე ქ. მარნეული, ... ქ. №3-ში, რომელიც
შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საერთო ფართით 30
კვ.მ;

2007 წლის 6 სექტემბერს ს. კ-მა განცხადებით მიმართა სა-
ჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგის-
ტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მი-
ნისა და უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით;

2007 წლის 6 სექტემბერს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნუ-
ლების მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ზონა – მარნეული ... სექ-
ტორი-..., კვარტალი-..., ნაკვეთი-..., დაზუსტებული ფართი-
0,0138 ჰა საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის
სახელზე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამ-
ხდელთა საგადასახადო სიისა და 2001 წლის 29 მარტის პრივა-
ტიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ნ. ი-მა და ს. კ-მა სადავო ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულე-
ბით გასხვისეს ფ. ი-ზე, რომლის წარმომადგენელმა მოითხოვა
უფლების რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სა-
აგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში. მარნეულის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 დეკემბერის გადან-
ყვეტილებით სადავო ქონება აღირიცხა ფ. ი-ის საკუთრებად;

დ. ფ-მა 2011 წლის 20 ოქტომბერს, როგორც პირველი რიგის
მემკვიდრემ სამკვიდრო მონუმობით, მემკვიდრეობით მიიღო მ.
ფ-ის დანაშთი სამკვიდრო ქონება, მდებარე ქ. მარნეულში, ...

ქუჩა №3-ში;

2011 წლის 20 ოქტომბერს დ. ფ-მა განცხადებით მიმართა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. მარნეულში, ... ქ.№3-ში მდებარე უძრავი ქონების დარეგისტრირება;

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

დ. ფ-მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაასაჩივრა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი ბათილად ცნობა და ამავე სამსახურის მიერ 2009 წელს ფ. ი-ზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა სადავო მიზნის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით ...);

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტში დაინტერესებულ პირს არ წარმოუდგენია შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია;

2011 წლის 21 დეკემბერს №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება №... და აღდგა ბათილად ცნობილი აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა. უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლება.

საჯარო რეესტრის 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილებით დ. ფ-ს უარი ეთქვა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის სახელზე 2007 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული საკუთრების უფლების ბათილად ცნობაზე;

საჯარო რეესტრის 2012 წლის 23 იანვრის №... გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 26 ოქტომბრისა და 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებები (საქმის წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ); მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა №... სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანადო შეფასებისა და ურ-

თიერთშეჯერების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სააგენტოს წინამდებარე გადაწყვეტილებაში აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით.

2012 წლის 6 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. მარნეულში ... ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრებებად 2012 წლის 6 მარტს დარეგისტრირდნენ ს. კ-ი, ნ. ი-ი და დ. ფ-ი.....

დ. ფ-მა 2012 წლის 16 თებერვალს მიმართა ბოლნისის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილებისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

რაიონული/საქალაქო/ სასამართლო გადაწყვეტილება/ სარეზოლუციო

ბოლნისის რაიონული სასამართლო 2011 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით დ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით ... ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების რეგისტრაციის შესახებ;

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება და საჭიროების შემთხვევაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

1992 წლის 23 დეკემბერს დამონმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების (რეესტრი №...) თანახმად, მარნეულის მეკარტოფილეობის საბჭოთა მეურნეობის წარმომადგენელმა მ. ა-მა (1992 წლის 25 ივნისის მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილებით) უსასყიდლოდ გადასცა საკუთრებაში მ. ფ-ს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი

სახლი (ბინა) მდებარე ქ. მარნეული, ... ქ. №3-ში;

2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანხმად, ნ. ა-მა 2001 წლის 6 მარტს მარნეულის რაიონის სსს-ს მიერ გაცემული №1230 მინდობილობის საფუძველზე ს. კ-ს უსასყიდლოდ გადასცა მარნეულის სსს-ს კუთვნილი ბინა. მდებარე – ქ. მარნეული, ... ქ. 3-ში, რომელიც შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საერთო ფართობით 30 კვ.მ;

2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანხმად, ს. კ-ს საკუთრებაში გადაეცა მარნეულის სსს-ს კუთვნილი ბინა საერთო ფართობით 30 კვ.მ;

ს. კ-ი და ნ. ი-ი ცხოვრობდნენ წლების განმავლობაში სადავო საცხოვრებელ სახლში;

2007 წლის 6 სექტემბერს ს. კ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მინისა და უძრავი ქონების რეგისტრაციის მოთხოვნით;

2007 წლის 6 სექტემბერს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო ზონა – მარნეული ..., სექტორი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი – 0,0138 ჰა საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის სახელზე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიის და 2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2011 წლის 26 ოქტომბერს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა №... გადაწყვეტილებით დ. ფ-ის განცხადებასთან დაკავშირებით შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, განცხადებზე თანდართული საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2011 წლის 24 ნოემბერს დ. ფ-მა საჩივრით გაასაჩივრა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 დეკემბერს №... გადაწყვეტილებით გააუქმა 2009 წლის 25 დეკემბრის №... ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, არას-

რულყოფილი გადაწყვეტილების (რეგისტრაციის შესახებ) გამო.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავო უძრავ ქონებაზე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...) ტექ. ინვენტარიზაციაში დაცული მონაცემები არ შეესაბამება 2007 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მითითებულ მონაცემებს.

სასამართლოს დასკვნები: საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დ. ფ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტები.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიჩნეულია რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

რაიონული სასამართლოს შეფასებით, სადავო უძრავ ქონებაზე ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული ის დოკუმენტები, რომელიც დაცული იყო ტექ. ბიუროში.

შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა ადმინისტრაცი-

ციული წარმოებისას სრულყოფილად გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ადგილი ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, რაც გამოიხატა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების დაუდგენლობასა და შეუფასებლობაში, რის გამოც შეუძლებელია სადავო ადმინისტრაციული აქტების მატერიალური კანონიერების შეფასება და შესაბამისად ამ გარემოებების სასამართლო წესით გარკვევა. ამდენად, არსებობს სადავო საკითხის გადაწყვეტლად აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

აპელანტები: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახური

აპელანციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ფაქტობრივი: აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონედ ის გარემოება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით ... (ნაკვეთის წინა ნომერი ...) ტექნიკური ინვერტარიზაციის ბიუროში დაცული მონაცემები არ შეესაბამება 2007 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას აღრიცხულ მონაცემებს.

სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა, ის გარემოება, რომ დ. ფ-ი რეგისტრირებულია მთელი უძრავი ნივთის თანამესაკუთრედ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემების შესაბამისად. ის ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული ფართობი – 138 კვ.მ. უფრო ნაკლებია ტექ.ბიუროში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ფართზე, მოსარჩელეს არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

სამართლებრივი: აპელანტის განმარტებით, ს. კ-ის მიერ 2007 წლის 6 სექტემბერს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგე-

ნილი დოკუმენტაცია აკმაყოფილებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებს; მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტს; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-20 მუხლს და არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

აპელანტის განმარტებით, ბოლნისის რაიონულმა სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹, 96-ე მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლი. სასამართლოს მიერ არასრულყოფილად შეფერებული და შეფასებული საქმეზე წარმოდგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები. კერძოდ, რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად ცნო სადავო რეგისტრაცია და სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას. თუმცა, სასამართლომ არ მიუთითა, თუ რომელი გარემოებაა საქმისათვის მნიშვნელოვანი და გამოსაკვლევია. არ იმსჯელა, თუ რაში გამოიხატა ტექნიურის მონაცემების გაუთვალისწინებლობა ან რა პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის ტექნიურის მონაცემების გაუთვალისწინებლობა;

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 85-ე მუხლისა და 80-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გათვალისწინებით არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი წინაპირობები.

აპელანტები – ს. კ-ი, ნ. ი-ი

მონინაალმდეგე მხარე – დ. ფ-ი

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ფაქტობრივი: აპელანტების განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სადავო ფაქტობრივ გარემოებად საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მონაცემებსა და 2007 წლის

6 სექტემბერს ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მითითებულ მონაცემებს შორის სხვაობა.

სამართლებრივი: სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული; გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (მარნეულის სარეესტრაციო სამსახური), ს. კ-ისა და ნ. ი-ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით დ. ფ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლოს გამორკვევით, დავის საგანია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №... და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეესტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებები;

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების არსებობის გარეშე ცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ფ-ს უარი ეთქვა მარნეულის სარეესტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ წარდგენილი საჩივრის განხილვაზე; სააპელაციო პალატის განმარტებით, სახეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული საფუძვლების არსებობა აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობისათვის; კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით მარეესტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლოს წესით; შესაბამისად, ვინაიდან დ. ფ-ის მიერ სააგენტოში წარდგენილ იქნა საჩივარი სარეესტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებაზე უძრავ ქონებაზე ს. კ-ის და ნ. ი-ის სა-

კუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხილა ეს საჩივარი, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უარი მის განხილვაზე კანონიერია.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ასევე დაუსაბუთებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქმის გარემოებების ხელახალი გამოკვლევის დავალება, იმდენად, რამდენადაც საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ის გარემოებები, რომელთა გამოკვლევა სასამართლომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკვე გამოკვლეული და ასახული იქნა ახალ აქტში, რომელიც გამოცემული იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას;

სადავო მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით ..., დაზუსტებული ფართი – 0,0138 ჰა, დარეგისტრირდა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლება სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სიის და 2001 წლის 29 მარტის პრივატიზების ხელშეკრულების (ბინა მდებარე ქ. მარნეული, მ... ქ. №3-ში, ორი საცხოვრებელი ოთახი, საერთო ფართით 30 კვ.მ); აღნიშნული რეგისტრაცია განხორციელდა კანონის შესაბამისად და არ არსებობდა მასზე უარის თქმისათვის შესაბამისი წანამძღვრები; კერძოდ, რომ 2007 წლის 6 სექტემბერს სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა ს. კ-ის №... განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის 2007 წლის 21 აგვისტოს №... ცნობა ს. კ-ის კომლის შემადგენლობის შესახებ, სადაც ნ. ი-ი წარმოადგენს კომლის წევრს; 29.03.2001წ. პრივატიზაციის ხელშეკრულება; 24.07.2007წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (მიწის ნაკვეთის ფართობი – 138კვ.მ) ს/ს მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია; სადავო პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვე-

ტის, ასევე, მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში. სასამართლო ასევე, უთითებს ამავე კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტს, რომლის მიხედვით, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე; საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-20 მუხლს.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ს. კ-ის მიერ 2007 წლის 6 სექტემბერს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტაცია სრულად აკმაყოფილებდა ზემოაღნიშნულ მოთხოვნებს, კერძოდ, წარდგენილ იქნა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია; საკრებულოს ცნობა კომლის შემადგენლობის შესახებ; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; პრივატიზაციის ხელშეკრულება, რაც „საქართველოს რესპუბლიკაში ბინების პრივატიზაციის (უსასყიდლოდ გადაცემის) შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 1 თებერვლის №107 დადგენილების შესაბამისად, საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია. შესაბამისად, არ არსებობდა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შეწყვეტის „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე, 24-ე და 25-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველები;

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას და ასევე დღეის მდგომარეობით, უძრავ ნივთზე, მდებარე – ქალაქი მარნეული, ... ქ. №3, საიდენტიფიკაციო კოდი №..., მიწის ნაკვეთის ფართობი – 138 კვ.მ. რეგისტრირებულია დ. ფ-ის, ს. კ-ისა და ნ. ი-ის თანასაკუთრების უფლება; აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაიდან სადაო უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულია მოსარჩელე დ. ფ-ის თანასაკუთრების უფლება, ს. კ-სა და ნ. ი-თან ერთად, იმ სახით რა სახითაც შესაძლებელია რეგისტრაციის განხორციელება ამ უძრავ ნივთზე იმ გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, რაც სასამართლომ

სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა, საფუძველს მოკლებულია სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება; კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით სადავო უძრავ ქონებაზე 2007 წლის 6 სექტემბერს ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა სრულყოფილად გამოკვლეული ის დოკუმენტი, რომელიც დაცული იყო ტექ. ბიუროში, ამიტომ სასამართლომ აღნიშნული რეგისტრაციის მონაცემები ტექ. ინვენტარიზაციაში დაცულ მონაცემებთან შეუსაბამოდ მიიჩნია და სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა მათი გათვალისწინებით რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემა;

სააპელაციო პალატის შეფასებით, სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო 2007 წლის 6 სექტემბრის №... რეგისტრაციისას ტექბიუროს მონაცემების გათვალისწინებლობა გამოიხატა იმაში, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებში არ იქნა გათვალისწინებული დ. ფ-ის საკუთრების უფლება და მასში აისახა მხოლოდ ს. კ-ის და ნ. ი-ის თანასაკუთრების უფლება; აღნიშნული ხარვეზი გამოსწორებული იქნა მას შემდეგ, რაც მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურმა ტექ. ბიუროს მონაცემების გათვალისწინებით სადავო უძრავ ქონებაზე 2012 წლის 6 მარტს განახორციელა №... რეგისტრაცია დ. ფ-ის, ს. კ-ის და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების შესახებ; შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ 2012 წლის 26 ივნისს გადაწყვეტილების მიღებისას აღარ არსებობდა ფაქტობრივი წინამძღვრები იმისათვის, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა სადავო უძრავ ქონებაზე ახალი რეგისტრაციის განხორციელება ტექ. ბიუროს მონაცემების გათვალისწინებით;

ამასთან, სააპელაციო პალატის განმარტებით, სადავო უძრავ ქონებაზე დ. ფ-ის, ს. კ-ის და ნ. ი-ის თანასაკუთრების უფლება არ განსაზღვრავს თანაბარ წილობრივ მონაცემებს ანუ $1/3-1/3-1/3$ -ს, არამედ ადგენს დ. ფ-ისათვის წილს და ს. კ-ისა და ნ. ი-ისათვის S წილს, ვინაიდან სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმის შედეგად მიწა თანასაკუთრებაში გადაეცათ კომლის წევრებს; ამასთან, აღნიშნული წილების ფაქტობრივი, რეალური გამოსახვა დამოკიდებულია თანამესაკუთრეთა შეთანხმებაზე ან შეუთანხმებლობის შემთხვევაში სასამართლო დავაზე საზიარო უფლების გაუქმების შესახებ.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ 2008 წლის 19 დეკემბრის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქარ-

თველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სადავო უძრავ ქონებაზე 2007 წლის 6 სექტემბრის №... რეგისტრაცია უკვე ძალადაკარგულია, ვინაიდან მასზე განხორცილდა ახალი №... რეგისტრაცია 2012 წლის 06 მარტს, რის შედეგადაც მოსარჩელემ მოახდინა თავისი უფლების რეალიზაცია და დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ; ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის №... (06.03.2012) გადანყვეტილება დ. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდია და ძალაშია აღნიშნული გადანყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემები; ასევე მოსარჩელეს არ მიუთითებია და არ წამოუდგენია დასაბუთება იმ იურიდიული ინტერესისა, რაც სადავო ძალადაკარგული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მისთვის არის მისაღწევი;

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა: სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო აქტთან მიმართებაში არ არსებობდა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით დავის გადანყვეტის ფაქტობრივი წანამძღვრები, რის გამოც გაუქმდა გასაჩივრებული გადანყვეტილება; ამასთან, აქტის არსებითად ბათილად ცნობის წანამძღვრებზე სააპელაციო პალატა არ მსჯელობს, ვინაიდან საქმე განხილული იქნა სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში მხოლოდ მოპასუხეთა სააპელაციო საჩივრების საფუძველზე;

კასატორი: დ. ფ-ი

მონინაალმდევე მხარეები: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

2. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახური;

მესამე პირები: ს. კ-ი, ნ. ი-ი

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადანყვეტილების გაუქმება და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის.

კასაციის მოტივები:

სამართლებრივი:

პროცესუალური: კასატორი აღნიშნავს, რომ მას არცერთ ინსტანციაში არ მოუთხოვია სადავო ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება. მისი სასარჩელო მოთხოვნა ემყარება სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნას. შესაბამისად, კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმე არ განიხილა სასარჩელო მოთ-

ხოვნის ფარგლებში.

მატერიალური: კასატორის მითითებით გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, ასევე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია, როცა მიუთითა, რომ კასატორის მიერ სადავოდ გამხდარი №... რეგისტრაცია ძალადაკარგულია, რადგან განხორციელდა არაერთი ტრანზაქცია, მაშინ, როცა კასატორი ასაჩივრებდა თავდაპირველ რეგისტრაციას, რომლის საფუძველზეც მე-3 პირებს წარმოეშვათ საკუთრების უფლება.

კასატორის განმარტებით, არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრება, რომ მას გასაჩივრებული აქტები არ აყენებდა პირდაპირ და უშუალო ზიანს. ვინაიდან, მან ვერ დაირეგისტრირა მემკვიდრეობით მიღებული ქონება საკუთრების უფლებით, იმ მიზეზით, რომ აღნიშნულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საკუთრების უფლება 2007 წელს დარეგისტრირებული ჰქონდათ მე-3 პირებს, ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

კასატორი, ასევე, არ ეთანხმება სააპელაციო პალატის მიერ საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული №... რეგისტრაციის კანონიერად მიჩნევას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ №... რეგისტრაციით ს. კ-ის მიერ მოთხოვნილია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და არ არსებობს მესამე პირების განცხადება საკუთრების უფლებით უძრავი ქონების დარეგისტრირებაზე. ამასთანავე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს 2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულებაზე. აღნიშნული ხელშეკრულებით ს. კ-ის გადაცემული აქვს მხოლოდ 30 კვ.მ-ის ოდენობის ორი ოთახი და მიუხედავად ამისა, საჯარო რეესტრმა არასწორად და უკანონოდ აღრიცხა მთლიანი საცხოვრებელი სახლის 63 კვ.მ-ს ოდენობის მესაკუთრედ.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო პალატამ არ გამოიკვლია, რის საფუძველზე აღირიცხა ნ. ი-ი სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. სააპელაციო პალატამ ცნობა ოჯახის შემადგენლობის შესახებ ვერ განასხვავა კომლის შესახებ ცნობისაგან. აქვე არანაირი მტკიცებულება არ არსებობს იმისა, რომ მესამე პირებმა წარადგინეს საგადასახადო სია 138 კვ.მ მიწა-

ზე.

მესამე პირები – ს. კ-ი და ნ. ი-ი საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი საკასაციო შესაგებელში მიუთითებენ, რომ სა-აპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

მესამე პირების მითითებით, ისინი წლების განმავლობაში ცხოვრობდნენ სადავო ფართში, მ. ფ-ის მეზობლად. მ. ფ-მა სა-კუთარი წილის პრივატიზება მოახდინა 1992 წლის 23 დეკემ-ბერს, ხოლო ს. კ-მა და ნ. ი-მა პრივატიზაცია მოახდინეს 2001 წლის 29 მარტს, ხოლო შემდეგ მოხდა შესაბამისი ჩანაწერების აღრიცხვა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში.

საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით დ. ფ-ი საჯარო რეეს-ტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ, რაც თვითონ დ. ფ-ს დღემდე სადავოდ არ გაუხდია.

დ. ფ-ი სადავოდ ხდის საკუთრების უფლების რეგისტრაცი-ის შესახებ 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილებას, იმ მო-ტივით, რომ უძრავი ქონების რეგისტრაცია მოხდა საგადასა-ხადო სიის მიხედვით, ასევე ს. კ-ის მიერ შედგენილი სარეგის-ტრაციო განაცხადი არ იყო სრულყოფილი, რის შესახებაც სა-ჯარო რეესტრის წარმომადგენლები განმარტავენ, რომ ტექნი-კური ხარვეზი არ შეიძლება გამხდარიყო უძრავ ქონებაზე სა-კუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი. უძრავი ქონების მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელ-და რამდენიმე ტრანზაქცია, რის შედეგადაც აღნიშნული ტექ-ნიკური ხარვეზი აღმოიფხვრა.

დ. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდია ს. კ-ის სახელზე უძრავი ქონე-ბის აღრიცხვის თავდაპირველი საფუძველი. კერძოდ, 2001 წლის 29 მარტის №... პრივატიზაციის ხელშეკრულება. ასევე სადა-ვოდ არ გაუხდია 2012 წლის 6 მარტს განხორციელებული ჩანა-წერი, რომლითაც ის აღრიცხა ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდე-ბარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ.

მესამე პირების განმარტებით, 2007 წლის 6 სექტემბრის ... გადაწყვეტილებით უძრავი ქონების ჩანაწერებში მოხდა ტრან-ზაქცია და უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ რეგისტრირებულ იქნა ს. კ-ის მეუღლე ნ. ი-ი. გაუგებარია თუ რა სახის ზიანს აყე-ნებს აღნიშნული კასატორს.

ამასთან, 1992 წლის 23 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკ-რულებით, მ. ფ-ს საკუთრებაში გადაეცა ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და არა მიწის ნაკვეთი. რაც შეეხება სამკვიდრო მონაწილას, ის არის ზოგადი და მასში კონ-

კრეტულად არ არის მითითებული სამკვიდრო ქონების, მათ შორის მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის ფართობები.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები: (საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მ.)

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის დ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებელი განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სარჩელის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად შესახებ სარჩელის არ დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად და ამ ნაწილში კასაცია არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილების კანონიერების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის არ დაკმაყოფილების ნაწილში, კანონიერი და დასაბუთებულია. ამ ნაწილში საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას მისი უკანონობის თაობაზე, რის გამოც იგი ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს. კერძოდ, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია გასაჩივრებული აქტის კანონ-

ნიერების შესახებ და შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი წანამძღვრების გარეშე ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს კანონის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილება სწორედ ზემოაღნიშნული ნორმის საფუძველზეა მიღებული და არ არსებობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად გათვალისწინებული მისი ბათილად ცნობის პირობები.

მიუხედავად ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი ზოგადი წესისა, რომ სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება დაიშვება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სადავო საკითხი გასაჩივრებული იქნება ადმინისტრაციული წესით, გვხვდება შემთხვევები, როდესაც ადმინისტრაციული საჩივრის გარეშე სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება მოწესრიგებულია ადმინისტრაციული სამართლის განსაკუთრებული ნაწილის კონკრეტული სფეროს მომწესრიგებელი სპეციალური კანონმდებლობით, ანუ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სადავო – 2012 წლის 20 იანვრის გადაწყვეტილება შეესაბამება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესს, რომლის მიხედვით რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

საკასაციო სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე და მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენისას, თუ აღმოჩნდება, რომ კონკრეტული საკითხის განხილვა და გადაწყვეტა სასამართლოს უფლებამოსილებას განეკუთვნება, განცხადება განმცხადებელს შესაბამისი დასაბუთებით უკან უბრუნდება.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ აღნიშნული დათქმით კანონმდებელი მკვეთრად უსვამს ხაზს დემოკრატიული სახელმწიფოს უმთავრეს პრინციპს – ხელისუფლების დანაწილების თაობაზე. სასამართლო ხელისუფლება, როგორც კონსტიტუციური ფუნქციის განმახორციელებელი მართლმსაჯულების ორგანო, გარანტირებულია სრული ავტონომიით და ჩაურევლობის პრინციპით. ადმინისტრაციული სამართალი, რომელიც ადგენს მმართველობის კანონიერების უზ-

რუნველმყოფ ნორმებს, წესებს, პროცედურებსა და მექანიზმებს, ხოლო მმართველობით სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებათა კანონიერებაზე კონტროლი სასამართლო ხელისუფლების ფუნქციას წარმოადგენს, სასამართლოს კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის შემცველი განცხადების ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენისას, ადმინისტრაციული ორგანოს არა აქვს მანდატი, გადაუგზავნოს განცხადება უფლებამოსილ – სასამართლო ორგანოს, განსხვავებით ამავე კოდექსის 80.1 მუხლით დადგენილი ვალდებულებისა.

ამგვარ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება შემოიფარგლება განმცხადებლისათვის სამართლებრივი დახმარების განეით, კერძოდ, აუხსნას მხარეს, რომ საკითხი სასამართლო ორგანოთა იურისდიქციას განეკუთვნება. აღნიშნული თავის მხრივ, შეესაბამება კონსტიტუციის 42.1 მუხლით დადგენილ პრინციპს, რომ სწორედ მხოლოდ პირის უფლებას წარმოადგენს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს ანუ სარჩელის აღძვრა – სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების რეალიზაცია მხოლოდ პირის ნების ავტონომიას ეფუძნება.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხილა საჩივარი, ხოლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლი განსაზღვრავს კანონიერების პრინციპს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას კანონიერების პრინციპის საფუძველზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს უფლება კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უარი საჩივრის განხილვაზე არის კანონიერი. ხოლო, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამ ნაწილში არის სამართლებრივად დასაბუთებული, როგორც კანონშესაბამისი და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა დარჩეს უცვლელად.

საკასაციო სასამართლოს აზრით, საკასაციო საჩივარი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერების ნაწილში დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნო-

ბის დასაბუთებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში საქმე განხილული და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულებელყოფით. ამასთანავე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება და დადგენილი სამართლებრივი დასკვნები არ ეყრდნობა შესაბამის მატერიალური სამართლის ნორმებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებისას საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით წარმოდგენილია დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია, რის გამოც სასამართლოს მიერ დადასტურებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება სავალდებულო საკასაციო სასამართლოსთვის, კერძოდ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას სააპელაციო სასამართლოს მიერ დარღვეულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა, რომლის მიხედვით სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები არ არის დადასტურებული შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს კი არ მიეცა ობიექტური შეფასება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2011 წლის 20 ოქტომბერს დ. ფ-მა მემკვიდრეობით მიიღო ქ. მარნეულში ... ქ. №3-ში მდებარე მ. ფ-ის დანაშთი უძრავი ქონება.

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების თანახმად, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში 1992 წლის 23 დეკემბრისა და

2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულებების თანახმად მესაკუთრედ აღრიცხული არიან მ. ფ-ი და ს. კ-ი. ასევე, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით ირკვევა, რომ ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი განთავსებულია 259 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე.

2007 წლის 6 სექტემბერს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში დაზუსტებული ფართით 0.0138 ჰა საკუთრების უფლებით აღირიცხა ს. კ-სა და ნ. ი-ზე. განაშენიანების ფართით 63 კვ.მ. მაშინ, როდესაც 2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ს. კ-ს საკუთრებაში გადაეცა ორი საცხოვრებელი ოთახი, საერთო ფართობით 30 კვ.მ.

2011 წლის 20 ოქტომბერს, როდესაც დ. ფ-მა მიმართა საჯარო რეესტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს მემკვიდრეობით მიღებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დასარეგისტრირებლად, აღმოჩნდა, რომ 2007 წლის 6 სექტემბერს ამავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უკვე დარეგისტრირებული იყო ს. კ-ისა და ნ. ი-ის სახელზე. საჯარო რეესტრის 2011 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დ. ფ-შილის სარეგისტრაციო საქმისწარმოება შეწყდა.

2007 წლის 6 სექტემბერს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული რეგისტრაცია დ. ფ-მა გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2012 წლის 6 მარტს განხორციელებული რეგისტრაციის თანახმად, მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, საერთო ფართობით 138 კვ.მ. (განაშენიანების ფართობით 63 კვ.მ.) თანამესაკუთრედ ს. კ-სა და ნ. ი-თან ერთად აღირიცხა მ. ფ-ის მემკვიდრე დ. ფ-ი.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ საქმის მასალების თანახმად, ის გარემოებები, რომელთა გამოკვლევა პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოკვლეულ იქნა ახალი აქტის გამოცემის დროს, რომელიც გამოცემული იყო პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას. ამასთანავე, სადავო რეგისტრაციისას ტექ.ბიუროს მონაცემების გაუთვალისწინებლობა გამოიხატა იმაში, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულ მონაცემებში არ იქნა გათვალისწინებული დ. ფ-ის საკუთრების უფლება, აღნიშნული ხარვეზი კი გამოსწორდა 2012 წლის

6 მარტს განხორციელებული რეგისტრაციით, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეში არსებული 2012 წლის 6 მარტის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ მიუხედავად დ. ფ-ის თანამესაკუთრედ აღრიცხვისა, მინის ნაკვეთის საჯარო რეესტრში აღრიცხული საერთო ფართობი კვლავ შეუსაბამობაშია ტექნიკური ბიუროს მონაცემით აღრიცხულ ფართობთან, რაც დ. ფ-ს უზღუდავს მემკვიდრეობით მიღებული ქონებით სარგებლობისა და განკარგვის უფლებას, საკუთრების უფლების სრულ რეალიზაციას. აღნიშნულის გამო, საკასაციო სასამართლო იზიარებს საკასაციო საჩივრის მოტივს, რომ დ. ფ-ის საკუთრების კანონიერ უფლებას ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ უზრუნველყოფილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელის აღძვრისათვის სავალდებულო საპროცესო მოვალეობა – სარჩელის აღძვრა სათანადო მოსარჩელის მიერ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დ. ფ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 06 სექტემბრის გადაწყვეტილების კანონიერების ნაწილში საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილება, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით და დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილ ვადაში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო აქტის მიღებით დარღვეულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის მე-5 თავით დადგენილი პროცედურული ნორმები რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და გასაჩივრების შესახებ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული საკუთრების უფლება.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 28-ე მუხლი, ცალსახად განსაზღვრავს, თუ რა შეიძლება ჩაითვალოს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის დროს დაშვებულ ტექნიკურ ხარვეზად. მითითებული ნორმის საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ პირისათვის კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების ძირითადი უფლების შეზღუდვა, დ. ფ-ის თანამესაკუთრედ არ გათვალისწინება, საქმის გარემოებების არასრულად გამოკვლევა არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ზემოაღნიშნული მუხლით გათვალისწინებულ ტექნიკურ ხარვეზად. უფრო მეტიც, კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული სადავო რეგისტრაციისას განაშენიანების საერთო ფართი, რომელზეც აღირიცხა ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლება, ასევე არ შეესაბამებოდა პრივატიზაციის ხელშეკრულებაში აღნიშნულ მონაცემს. კერძოდ, 2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით ს. კ-ს გადაეცა საცხოვრებელი ბინის 2 ოთახი საერთო ფართით 30 კვ.მ. ხოლო მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ საჯარო რეესტრში აღირიცხა 63კვ.მ ფართი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმისჯელია 1992-1993 წლებში კომლებთან დაკავშირებულ კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად ს. კ-ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტაცია იყო თუ არა სრული, საკმარისი და არსებობდა თუ არა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები, მაშინ, როცა მოსარჩელე დ. ფ-ი, როგორც პირველი ინსტანციის, ასევე, სააპელაციო სასამართლოში სამართალწარმოებისას, სადავოდ ხდიდა ს. კ-ის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარდგენილი დოკუმენტების კანონშესაბამისობას.

საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ 2007 წლის 6 სექტემბრის რეგისტრაცია უკვე ძალადაკარგულია, ვინაიდან მასზე განხორციელდა არაერთი ტრანზაქცია, ამასთან, დ. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდია და ძალაშია 2012 წლის 6 მარტის რეგისტრაცია, რომლითაც დარეგისტრირდა დ. ფ-ის თანასაკუთრების უფლება, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია დასაბუთება იმ იურიდიული ინტერესისა, რაც სადავო ძალადაკარგული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში არის მისაღწევი და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება მოიცავს, როგორც აქტის ბათილად ცნობას, ასევე აქტის ძალადაკარგულად გამოც-

ხადებას. განსხვავება მათ შორის მდგომარეობს აქტის სამართლებრივ ბუნებაში. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძვლები მონესრიგებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ და 61-ე მუხლებით. აღნიშნული მუხლების მიხედვით უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ცხადდება ბათილად, ხოლო გამოცემის მომენტისთვის კანონიერი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მათი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ცხადდება ძალადაკარგულად. ამასთან, განსხვავებულია ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ბათილად ცნობის სამართლებრივი შედეგები. გამომდინარე აღნიშნული მსჯელობიდან, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ იგი მთელი სასამართლო დავის განმავლობაში ითხოვს სადავო აქტის ბათილად ცნობას და არა ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ამასთან, 2012 წლის 6 მარტის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადებით კასატორის მიერ ვერ იქნა მიღწეული სარჩელის მიზანი, შემდეგ გარემოებათა გამო, მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის რეგისტრაციისას აღრიცხული მინის ნაკვეთის საერთო ფართი არ შეესაბამებოდა ქ. მარნეულში ... ქ. №3-ში მდებარე მინის ნაკვეთის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებს. სადავო რეგისტრაციით საჯარო რეესტრში დაფიქსირდა მინის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 138 კვ.მ, მაშინ როცა ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის თანახმად აღნიშნული მინის ნაკვეთის საერთო ფართი წარმოადგენს 259 კვ.მ-ს. შესაბამისად, მიუხედავად აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არაერთი ტრანზაქციის განხორციელებისა, ზუსტი მონაცემები საჯარო რეესტრში აღრიცხული არ არის. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო აქტის ბათილად ცნობის კანონიერი ინტერესის საფუძველს კასატორისათვის წარმოადგენს საკუთრების უფლების მომნესრიგებელი კონსტიტუციური ნორმა, ხოლო მოქმედი ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.3 მუხლის საფუძველზე დასაშვებია სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანამდე ძალადაკარგული ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, თუ არსებობს მხარის შესაბამისი მოთხოვნა და კანონიერი ინტერესი ამ აქტის ბათილად ცნობის მიმართ.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარის – დ. ფ-ის კა-

ნონიერი ინტერესი სადავო აქტის (რომელიც ძალადაკარგულია) ბათილად ცნობის მიმართ დასაბუთებულია, ვინაიდან წინააღმდეგ შემთხვევაში, განუხორციელებელი და არარეალიზებული დარჩება მისი საკუთრების უფლება, რომელიც ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებით აღრიცხული იყო 259 კვ.მ ფართით, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას შემცირდა 121 კვ.მ-ით, რაც მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და საჭიროებს საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ გამოკვლევას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან.

ამდენად, სადავო აქტი, როგორც საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე მიღებული, ექვემდებარება ბათილად ცნობას, ამასთან საკასაციო სასამართლო, საპროცესო კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებიდან გამომდინარე, მოკლებულია შესაძლებლობას, თავად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე მხარის დ. ფ-ის მიერ საკასაციო სამართალწარმოებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის ნახევრის 150 ლარის გადახდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს, დ. ფ-ის საარგებლოდ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; 32.3; 32.4 მუხლების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. დ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწ-

ყვეტილება დ. ფ-ის სარჩელის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილების ნაწილში და საკასაციო სასამართლოს მიერ ამ ნაწილში მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;

3. დ. ფ-ის კასაცია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილების დ. ფ-ის სარჩელის – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კანონიერების ნაწილში გაუქმების თაობაზე, არ დაკმაყოფილების ნაწილში, არ დაკმაყოფილდეს და ამ ნაწილში უცვლელად დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

4. დ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებით და დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, კანონით დადგენილ ვადაში.

6. კასატორის – დ. ფ-ის მიერ საკასაციო სამართალწარმოებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის ნახევრის 150 ლარის გადახდა დაეკისროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს, დ. ფ-ის სასარგებლოდ;

7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

ბანკინება

№ბს-80-75 (კ-13)

2 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ნკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციე-
ლება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: გ. კ-ე

მოპასუხეები:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სა-
რეგისტრაციო სამსახური
3. გ. ტ-ე
4. ნ. ყ-ე
5. გ. გ-ე

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე და 24-ე მუხლების საფუძველზე ადმინის-
ტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედე-
ბის განხორციელება.

სარჩელის საგანი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპ-
რილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც მო-
სარჩელეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყო-
ფილებაზე;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარე-
გისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის №... გადაწყვე-
ტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბა-
თილად ცნობა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარე-
გისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვე-
ტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, ბა-

თილად ცნობა;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. (იმ ნაწილში, რომელიც ზედდება შიშა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქუჩა №8, საკადასტრო კოდი რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან);

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც გ. ტ-ის, ნ. ყ-ის, გ. გ-ის თანასაკუთრებაში დარეგისტრირდა მიწის ნაკვეთის (დაზუსტებული ფართობი 203,00 კვ.მ) მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის და წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საკადასტრო მონაცემების ზედდების ნაწილში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება, რომლითაც დაკმაყოფილდება გ. კ-ის №... განცხადება უძრავი ქონების, მდებარე ქუთაისი, ... ქ. №8, საკადასტრო კოდი: მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით, გ. კ-ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქუთაისი, ... ქ. №8, საკადასტრო კოდი: ... რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის დავალდებულება, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: 2009 წლის 27 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, მოსარჩელეს და ქ. მ-ზე თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება 248,00 კვ.მ. (დაზუსტებული) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქუთაისში, ... ქ. №8-ში, ხოლო მასზე განლაგებული სახლის გამოყოფილი ნაწილი, საერთო ფართობით 28,86 კვ.მ. წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებას, სახლის გამოყოფილი ნაწილის საერთო ფართობით 193,17 კვ.მ. თანამესაკუთრეებს წარმოადგენენ მოსარჩელე – 2/3 ნაწილის და ქ. მ-ი – 1/3 ნაწილის.

ქუთაისში, ... ქ. №8-ში (ყოფილი ... ქ. №34) მდებარე მიწის ნაკვეთი სახლთან ერთად 1929 წელს პ. ჩ-ისგან იყიდა მოსარჩელის ბაბუამ – ი. მ-მა.

2012 წლის 27 მარტს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოსარჩელემ და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებაში ცვლილების შეტანა, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №8-ში.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარმოდგენა ან კონფიგურაციის შეცვლა.

მითითებული გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე მოითხოვა ქუთაისში, ... ქ. №10-ში საკადასტრო კოდით: ... საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, იმ ნაწილში, რომლითაც ზედდებაშია მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდი: 03.02.23.031 მდებარე ქუთაისში, ... ქ. №10 საკადასტრო მონაცემებთან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ასევე უარი ეთქვა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სარეგისტრაციო განცხადებაზე შეწყდა წარმოება.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (იმ ნაწილში, რომელიც ზედდებაშია მოსარჩელის საკუთრებაში არ-

სებულ მიწის ნაკვეთთან) არის უკანონო და ეყრდნობა არას-
წორ მონაცემებს, რადგან 1929 წლის 27 მარტის ნასყიდობის
ხელშეკრულებით მოსარჩელის ბაბუამ შეიძინა 368,55 კვ.მ არა-
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ამჟამად
ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №8-ში მდებარე მოსარჩელისა და ლ. მ-ის
სახელზე რიცხული საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს იგივე
საცხოვრებელ სახლს, თუმცა მიწის ნაკვეთის ფართობის სხვა-
ობა შეადგენს 120.55 კვ.მ, რომელიც წარმოადგენს კიდევ ზედ-
დების ობიექტს.

სამართლებრივი:

მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლები მოსარჩელეს არ
მიუთითებია.

მოპასუხების გ. ტ-ისა და ნ. ყ-ის შესაგებელი

ფაქტობრივი: მოპასუხებმა გ. ტ-ემ და ნ. ყ-ემ წარმოდგე-
ნილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სადა-
ვო მიწის ნაკვეთი, ფართით 120.00 კვ.მ არ წარმოადგენს მო-
სარჩელის საკუთრებას, რაც დასტურდება ქუთაისის საქალა-
ქო სასამართლოსა და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გა-
დანყვეტილებებით. შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნუ-
ლი სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურმა სწორად
უთხრა მოსარჩელეს უარი რეგისტრაციის შესახებ.

სამართლებრივი: მოპასუხებმა განმარტეს, რომ საქარ-
თველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-
ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს
გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებ-
სა და შესაგებელს. აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლოა საჩივ-
რის ავტორის მოთხოვნა, რადგან იგი არ გამომდინარეობს სა-
მართლის არც ერთი ნორმიდან.

მოპასუხე გ. გ-ის შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხე გ. გ-ემ წარმოდგენილი შესაგებლით
სარჩელი ცნო და განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი ყოველ-
თვის იყო მოსარჩელისა და მისი წინაპრების საკუთრება. გ. ტ-
ისა და ნ. ყ-ის მიერ არასწორად მოხდა მიწის ნაკვეთის საკადას-
ტრო აზომვითი ნახაზის დაკვეთა, რამაც გამოიწვია სადავო მი-
წის ნაკვეთის მათ საკუთრებაში აღრიცხვა.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძვლებთან დაკავში-
რებით მოპასუხეს მოსაზრება არ წარმოუდგენია.

მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა
და ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მი-
ერ წერილობითი შესაგებელი წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საქმის გარემოებები: უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ქუთაი-

სი, ... ქ. №8, დაზუსტებული ფართობი 248,00 კვ.მ საკადასტრო კოდი №..., წარმოადგენს გ. კ-ისა და ქ. მ-ის თანასაკუთრებას. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით №... შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ. კ-ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქ. №8-ში, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების შეტანა. გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება, კერძოდ, განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარმოდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მინის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე მინის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად განმცხადებელს მიეთითა, რომ საჭირო იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან უნდა შეცვლილიყო ...-ის კონფიგურაცია.

2012 წლის 27 აპრილს გ. კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების №... ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, რომლითაც დაკმაყოფილდა გ. ტ-ის განცხადება სადავო ფართზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ის საჩივარი №... გადაწყვეტილების (შეჩერების შესახებ) ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო, ხოლო №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქ. №8 დაზუსტებუ-

ლი ფართობი 248,00 კვ.მ საკადასტრო კოდი №..., წარმოადგენს გ. კ-ის და ქ. მ-ის თანასაკუთრებას. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2009 წლის 27 ოქტომბერი.

უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ქუთაისი, ... ქ. № 10 (ყოფილი ... ქ. №46) წარმოადგენს გ. ტ-ისა და ნ. ყ-ის თანასაკუთრებას, სარეგისტრაციო კოდი ..., დაზუსტებული ფართობი 203,00 კვ.მ, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2009 წლის 29 დეკემბერი.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქ. № 10 (ყოფილი ... ქ. №46, 34, 36) ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საერთო სარგებლობა, ფართობი ფაქტიური და დოკუმენტით 202,00 კვ.მ, 2/3 წარმოადგენს გ. გ-ის მამის გ. გ-ის საკუთრებას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ. კ-ის განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით №... დაკმაყოფილდა გ. ტ-ის განცხადება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქ. №10-ში.

2012 წლის 227 აპრილს გ. კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების №... ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილების №... (შეჩერების შესახებ) ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით შენდა გ. კ-ის სარეგისტრაციო წარმოება.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი მოპასუხეების გ. ტ-ის, ნ. ყ-ისა და გ. გ-ის მიმართ ქ. ქუთაისში, ... ქ. № 10-ში მდებარე არასა-

სოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 120,55 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 მარტის განჩინებით გ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 28 ივნისის განჩინებით გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ვინაიდან სადავო 120,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არის მისი საკუთრება, როგორც მისი ბაბუის ი. მ-ის შეძენილი და ეს მიწის ნაკვეთი შეცდომით არის რეგისტრირებული მოპასუხეების საკუთრებაში.

მოსარჩელის განმარტებით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებას არ შეიძლება მიენიჭოს პრეიუდიციული მნიშვნელობა, ვინაიდან ამ საქმის განხილვაში არ მონაწილეობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც წარმოადგენს მოცემულ სარჩელზე მოპასუხეს.

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება:

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტაცია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, სადავო 120,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არის მისი საკუთრება, როგორც მისი ბაბუის – ი. მ-ის შეძენილი და ეს მიწის ნაკვეთი შეცდომით არის რეგისტრირებული მოპასუხეების საკუთრებაში. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად წინასწარ დადგენილი ძალა ენიჭება ფაქტებს, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი მოპასუხეების გ. ტ-ის, ნ. ყ-ის და გ. გ-ის მიმართ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 120,55 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში, შესაბამისად უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება, რომ სადავო 120,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის

ზედდება გამოწვეულია მოპასუხეთა მიერ არასწორად შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გამო.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტაცია, რომ 1929 წლით დათარიღებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, ასევე ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა შეჩერების გადაწყვეტილებით სადავოდ არ გახადა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, ნიშნავს მის მიერ საკუთრების მოპოვებას სადავო 120,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, არ არის წარმოდგენილი რაიმე სახის სათანადო წერილობითი მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა, სადავო ფართზე მის საკუთრების უფლებას. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ 2011 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე, რომლის შესაბამისად, 1929 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება შეეხება მხოლოდ შენობა-ნაგებობებს და არა მიწის ნაკვეთს, ვინაიდან მითითებულ პერიოდში მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენდა კერძო პირთა საკუთრებას და შესაბამისად იგი ვერ გახდებოდა ნასყიდობის საგანი.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებას არ შეიძლება მიენიჭოს პრეიუდიციული მნიშვნელობა, ვინაიდან ამ საქმის განხილვაში არ მონაწილეობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც წარმოადგენდა მოცემულ სარჩელზე მოპასუხეს. სასამართლომ განმარტა, რომ ზემოთდასახელებულ დავაში მოსარჩელე იყო გ. კ-ე, ხოლო მოპასუხეები – გ. ტ-ე, ნ. ყ-ე და გ. გ-ე, დავის საგანს წარმოადგენდა იმავე ფართზე მესაკუთრედ ცნობა. ამდენად უდავოა ის გარემოება, რომ ამ ორი სარჩელის მოდავე მხარეებს ერთი და იგივე პირები წარმოადგენდნენ და დავის საგანიც ის მიწის ნაკვეთი იყო, რომელიც წინამდებარე სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში გ. კ-ის საკუთრებაში გადავა.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

სასამართლოს შეფასებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ გ. ტ-ის განცხადებას ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, თან ერთვოდა უფლებების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, შიდა აზომვითი ნახაზი, საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და ელ. ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. ტ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 203 კვ.მ დაზუსტებულ მიწის ფართობზე. ამავე დროს დადგენილი გარემოებაა, რომ მხარეთა შორის სადავოდ გამხდარი 120 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ გადაწყვეტილებით მოექცა მოპასუხის საკუთრებაში, არ წარმოადგენს გ. კ-ის საკუთრებას. ამდენად, №... გადაწყვეტილების მიღების დროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ დარღვეული არ ყოფილა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი. მარეგისტრირებელმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიიღო სწორი გადაწყვეტილება და შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო, ხოლო ამავე კანონის 22-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

სასამართლომ განმარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ვინაიდან მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, მისი მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

აპელანტი: გ. კ-ე

მონინაალმდევე მხარეები:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსა-

ხური

3. გ. ტ-ე

4. ნ. ყ-ე

5. გ. გ-ე

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: ფაქტობრივ უსწორობებთან დაკავშირებით აპელანტს მოსაზრება არ წარუდგენია

სამართლებრივი: აპელანტის განმარტებით, მარეგისტრირებელ ორგანოში, მის მიერ წარდგენილ იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, 1929 წლის ნოტარიულად დამონმებული ხელშეკრულება. იგი წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით შედგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რაც ადასტურებს უფლებას გაზრდილ მიწის ნაკვეთის ფართზე. სასამართლო ვერ უთითებს ნორმას, თუ რატომ არ წარმოადგენს 1929 წელს მოსარჩელის მამკვიდრებლის მიერ შექმნილი მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრებას და რატომ ვერ იქნებოდა იგი ნასყიდობის საგანი.

აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლი, ვინაიდან, მოცემული ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას არ შეიძლებოდა პრეიუდიციული ძალა მინიჭებოდა იმ სამოქალაქო საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომელიც წარმოებდა მოსარჩელე გ. კ-ესა და მოპასუხე ფიზიკურ პირებს შორის, რადგან განსახილველ ადმინისტრაციულ საქმეში არიან სხვა მხარეები – გ. კ-ე (მოსარჩელე) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური (მოპასუხეები). მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენდა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული მოქმედება და აღნიშნულ დავის საგანთან დაკავშირებული მტკიცებულებები სასამართლოს უნდა შეეფასებინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, რომლის მიხედვითაც, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა.

მონინაალმდევე მხარეების გ. ტ-ისა და ნ. ყ-ის შეპასუხება:

სამართლებრივი: მონინაალმდევე მხარეებმა შესაგებლით

სააპელაციო საჩივარი არ ცნეს და განმარტეს, რომ არ არსებობს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები. სააპელაციო საჩივრის ავტორს არ წარუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მის უფლებას სადავო ფართზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად კი თითოეულმა მხარემ უნდა ამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს.

მონინალმდევე მხარის გ. გ-ის შეპასუხება:

ფაქტობრივი: მონინალმდევე მხარემ ცნო სააპელაციო საჩივარი და დაეთანხმა მასში მოყვანილ ყველა ფაქტობრივ გარემოებას.

სამართლებრივი: სამართლებრივ საფუძვლებთან დაკავშირებით მოპასუხეს მოსაზრება არ წარმოუდგენია.

მონინალმდევე მხარეები – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენიათ, მაგრამ სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას სააპელაციო საჩივარი არ ცნეს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილება სახელმწიფო ბაჟის გადახდევინების ნაწილში, გ. კ-ეს დაუბრუნდა მის მიერ ზედმეტად გადახდილი 200 ლარი, ხოლო დანარჩენ ნაწილში ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 16 აგვისტოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ გ. ტ-ის განცხადებას – ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, თან ერთვოდა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ცნობა-დახასიათება ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროდან, შიდა აზომვითი ნახაზი, საინვენტარიზაციო გეგმა, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი

და ელ ვერსია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით გ. ტ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 203 კვ.მ დაზუსტებულ მიწის ფართობზე. ამავე დროს დადგენილი გარემოებაა, რომ მხარეთა შორის სადავოდ გამხდარი 120 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელიც ამ გადაწყვეტილებით მოექცა მოპასუხის საკუთრებაში, არ წარმოადგენს გ. კ-ის საკუთრებას. საქმის მასალებიდან გამომდინარე არ დასტურდება და მოსარჩელის მიერ არც სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე ყოფილა წარმოდგენილი სადავო 120,55 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელი რაიმე სარწმუნო მტკიცებულება. ამასთან, სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის პრეიუდიციული ძალის მქონე გადაწყვეტილებით გ. კ-ეს უარი ეთქვა სადავო მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრედ ცნობაზე, რაც შესულია კანონიერ ძალაში. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიიღო სწორი გადაწყვეტილება და შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდების არსებობის გამო, ხოლო ამავე კანონის 22-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეწყვიტა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტების გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევას, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ზიანი არ მისდგომია მოსარჩელის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობს აღნიშნული აქტების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რამდენადაც ისინი კანონის მოთხოვნათა დაცვითაა მიღებული.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სა-

სამართლოს დასაბუთება, რომ ვინაიდან მოსარჩელემ ვერ დაა-
დასტურა სადავო 120,55 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრე-
ბის უფლება, შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოთხოვნები საჯარო
რეესტრისათვის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში
ცვლილების რეგისტრაციის დავალდებულების თაობაზე.

რაც შეეხება სახელმწიფო ბაჟის ზედმეტად გადახდევინე-
ბის თაობაზე საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების მი-
მართ წარდგენილ სააპელაციო პრეტენზიას საპელაციო სასა-
მართლოს დასკვნით, იგი დაკმაყოფილდა საფუძვლიანობის გა-
მო, რადგან მოსარჩელის მიერ დაყენებული ყველა სასარჩელო
მოთხოვნა მიზნად ისახავდა საბოლოოდ ერთი შედეგის მიღწე-
ვას – სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის საკუთრებად დარე-
გისტრირებას. აქედან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალა-
ქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და
„თ“ პუნქტების შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში გ. კ-ის
სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენდა 100 ლარს.

კასატორი: გ. კ-ე

მონინალმდევე მხარეები:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სა-
რეგისტრაციო სამსახური

3. გ. ტ-ე

4. ნ. ყ-ე

5. გ. გ-ე

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფი-
ლება.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით, გადაწყვეტილე-
ბა არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების და-
საბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი სა-
ფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპ-
როცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად გა-
დანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

მატერიალური: კასატორის განმარტებით, ქუთაისის საა-
პელაციო სასამართლომ საქმეზე არასწორად დაადგინა ფაქ-
ტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასე-
ბა მისცა მათ. კერძოდ, მან არ გაიზიარა აპელანტის არგუმენ-
ტაცია, რომ მისი ბაბუის ი. მ-ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთის

ნაწილი შეცდომით არის რეგისტრირებული მოპასუხეების საკუთრებაში.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლი, ვინაიდან, მოცემული ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას არ შეიძლებოდა პრეიუდიციული ძალა მინიჭებოდა იმ სამოქალაქო საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას, რომელიც წარმოებდა მოსარჩელე გ. კ-ესა და მოპასუხე ფიზიკურ პირებს შორის, რადგან განსახილველ ადმინისტრაციულ საქმეში არიან სხვა მხარეები – გ. კ-ე (მოსარჩელე) და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური (მოპასუხეები). მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენდა სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ განხორციელებული მოქმედება და აღნიშნულ დავის საგანთან დაკავშირებული მტკიცებულებები სასამართლოს უნდა შეეფასებინა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, რომლის მიხედვითაც, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა.

მონინააღმდეგე მხარეებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით წერილობითი მოსაზრებები არ წარმოუდგენიათ, თუმცა სასამართლო სხდომაზე მოითხოვეს საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის შედეგზე.

კასატორმა გ. კ-ემ 2013 წლის 1 ივლისს განცხადებით მომართა საკასაციო სასამართლოს, რომლითაც მოითხოვა მისი საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილება, განცხადებას თვალსაჩინოებისათვის დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, დისკი და ფოტოსურათები.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ. კ-ის საკასა-

ციო საჩივრი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 „გ“ პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტილას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა გამოენვია საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორად შეუფარდა ნორმა სადავო სამართალურთიერთობას და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

პროცესუალური კასაციის წარმოდგენილი მოტივები არ ქმნის სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, კერძოდ, კასატორის არგუმენტი, რომ სასამართლოებმა არასწორი შეფასება მისცეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამომდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმა, როგორც სარჩელის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლების ფარგლებში, ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები გამოკვლეული და დადგენილია კანონშესაბამისად, რაც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, რადგან წარმოდგენილი არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი. მ-მა 1929 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მ. ჩ-სგან შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №8-ში (ყოფილი ... ქ. №34) მდებარე, საცხოვრებელი სახლი, განთავსებული 368,55 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

2009 წლის 27 ოქტომბერს უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქუჩა №8-ში დაზუსტებული ფართობი 248,00 კვ.მ საკადასტრო კოდი №..., რეგისტრირებულია გ. კ-ის და ქ. მ-ის თანა-

საკუთრებად. უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: ჩუქების ხელშეკრულება, დამონმებული 2009 წლის 25 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის მონმობა №4054, დამონმებული 1988 წლის 4 აგვისტოს ნოტარიუსი ნ. ჭ-ის მიერ; შპს „...“ მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის მიერ 29.09.2008 წელს გაცემული №1/208 საალსრულებო ფურცელი; შპს „...“ მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის 2008 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება და სამკვიდრო მონმობა №4-5222, დამონმებული 1959 წლის 28 აპრილს, ნოტარიუს ტ-ის მიერ; გ. კ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულია სახლის გამოყოფილი ნაწილის, საერთო ფართით 28,86 კვ.მ., 193,17 კვ.მ-დან 2/3 ნაწილი, ხოლო გ. კ-ისა და ქ. მ-ის თანასაკუთრებაში რეგისტრირებულია სახლის გამოყოფილი ნაწილის, საერთო ფართი – 193,17 კვ.მ-დან – 1/3 ნაწილი.

2009 წლის 29 დეკემბერს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში (ყოფილი ... ქ. №46) რეგისტრირებულია გ. ტ-ის საკუთრების უფლება სარეგისტრაციო კოდი ..., დაზუსტებული ფართობი 203,00 კვ.მ., სახლის გამოყოფილი ნაწილის საერთო ფართით: 116,76 კვ.მ-დან 1/3 ნაწილი, უფლების დამდგენი დოკუმენტია: საჯარო ვაჭრობის სახლთმფლობელობის წილის შესყიდვაზე №3-2824, დამონმებული 1972 წლის 18 თებერვალს ნოტარიუს ფ-ის მიერ.

2009 წლის 29 დეკემბერს უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში (ყოფილი ... ქ. №46) რეგისტრირებულია გ. ტ-ისა და ნ. ყ-ის თანასაკუთრებად, სარეგისტრაციო კოდი ..., დაზუსტებული ფართობი 203,00 კვ.მ, გ. ტ-ის საკუთრებაშია სახლის გამოყოფილი ნაწილის საერთო ფართით: 116,76 კვ.მ-დან 1/3 ნაწილი, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე არსებული დამხმარე ნაგებობა ფართით: 11,52 კვ.მ; სახლის მეორე გამოყოფილი ნაწილის საერთო ფართით: 31,45 კვ.მ, თანამესაკუთრედ რეგისტრირებულია ნ. ყ-ე სახლის მესამე გამოყოფილი ნაწილის საერთო ფართით 79,86 კვ.მ., უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: საჯარო ვაჭრობის სახლთმფლობელობის წილის შესყიდვაზე №3-2824, დამონმებული 1972 წლის 18 თებერვალს ნოტარიუსი ფ-ის მიერ; შპს „ა...“ მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის 2009 წლის 31 აგვისტოს №ს1/075 გადაწყვეტილება; შპს „ა...“ მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის 2009 წლის 31 აგვისტოს №ს1/074 გადაწყვეტილება და შპს „ა...“ მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის 2009 წლის 31 აგვისტოს №ს1/074 საალსრულებო ფურცელი.

უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10 (ყოფილი ...

ქ. №6, №34, №36) ნაკვეთის საკუთრების ტიპი საერთო სარგებლობა, ფართობი ფაქტიური და დოკუმენტით 202,00 კვ.მ, 2/3 წარმოადგენს გ. გ-ის მამის – გ. გ-ის საკუთრებას.

2012 წლის 27 მარტს გ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ. კ-ის განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი: ...), შესაბამისად დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარმოდგენა ან უნდა შეცვლილიყო მიწის ნაკვეთის: ... კონფიგურაცია.

2012 წლის 27 აპრილს გ. კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, 2012 წლის 30 მარტის №... გადაწყვეტილების (შეჩერების შესახებ) ბათილად ცნობა და რეგისტრაციის განხორციელების დავალდებულება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო №... გადაწყვეტილებით გ. კ-ეს უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის №... განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ არ იქნა წარდგენილი შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტები.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის მოსაზრებას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის „ბ“ პუნქტთან მიმართებაში, რომ პრეიუდიცული ძალის მქონე ფაქტები ისეთი ფაქტებია, რომლებიც დადგენილია კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში

თუ სხვა სამოქალაქო დავაშიც იგივე მხარეები მონაწილეობენ, მაგრამ ამასთან მიუთითებს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება გ. კ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ნ. ყ-ისა და გ. გ-ის მიმართ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 120.55 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ცნობის თაობაზე. სარჩელის საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ 1929 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ი. მ-მა (მოსარჩელის ბაბუამ) მ. ჩ-გან შეიძინა 368.92 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან 120.50 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ამჟამად რეგისტრირებულია მოპასუხეთა თანასაკუთრებაში. ქუთაისის რეგიონული სავაჭრო-სამრეწველო პალატის ექსპერტის ბიუროს 2011 წლის 25 ოქტომბრის №76 დასკვნის შესაბამისად, მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 120.55 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ ცნობა, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით გ. კ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა ასევე მითითებული გადაწყვეტილება ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 7 მარტის განჩინებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 28 ივნისის განჩინებით. ამდენად, გ. კ-ის განსახილველი სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობა წინააღმდეგობაში მოვა კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებასთან, მით უფრო, რომ გ. კ-ეს არ წარმოუდგენია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც შეფასებული არ ყოფილა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების დამდგენი სასამართლოს მიერ. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება, რომელმაც სამოქალაქო ურთიერთობებში დადასტურება ვერ ჰპოვა, ლოგიკურად, იგი რეალიზებული ვერ იქნება ადმინისტრაციული წარმოებისა და სამართალწარმოების მეშვეობით.

საქმის მასალებით ასევე დადასტურებულია, რომ გ. კ-ის ადმინისტრაციულ სარჩელზე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 21 ივნისის განჩინებით შეჩერდა საქმის წარმოება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს წარმოებაში არსებულ სამოქალაქო საქმეზე გ. კ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხეების გ. ტ-ისა და ნ. ყ-ის მიმართ, საქმის განხილვის დასრულებამდე.

კონკრეტულ (ადმინისტრაციულ დავაში) შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც გ. ტ-ის, ნ. ყ-ისა და გ. გ-ის საკუთრებაში და-

რეგისტრირდა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №10-ში მდებარე 203,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მხოლოდ 120 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ვინაიდან 1929 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გ. კ-ის ბაბუამ შეიძინა 368,55 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ამჟამად ქ. ქუთაისში, ... ქ. №8-ში მდებარე მოსარჩელისა და ლ. მ-ის სახელზე რიცხვული საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს იგივე საცხოვრებელ სახლს, თუმცა მიწის ნაკვეთის ფართობის სხვაობა შეადგენს 120,55 კვ.მ, რომლის მოწინააღმდეგე მხარეზე რეგისტრაციას ხდის სადავოდ მოსარჩელე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არამართებულია კასატორის მოსაზრება, რომ სამოქალაქო საქმეზე მიღებულ გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას არ შეიძლება მიენიჭოს პრეიუდიციული ძალა, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე მუხლის მიხედვით პრეიუდიციული ძალა ენიჭება არა კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას, არამედ ფაქტებს, რომლებიც დადგენილია კანონიერ ძალაში შესული სამოქალაქო საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილებით. ანუ ფაქტები, რომლებიც დამტკიცებას არ საჭიროებენ. მით უფრო იმის გათვალისწინებით, რომ გ. კ-ე თავად არის მოსარჩელე და მისთვის ხელსაყრელი ფაქტობრივი ვარაუდების დამტკიცების ტვირთი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით დადგენილ მხარეთა შეჯიბრობითობის პრინციპზე დაყრდნობით სწორედ მას ეკისრება.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით ასევე, დაუსაბუთებელია კასატორის მოტივი – საკუთრების უფლების ხელყოფის თაობაზე და აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს შემდეგს:

განსახილველ შემთხვევაში ობიექტურად არის დადგენილი, რომ ი. მ-მა მოსარჩელის ბაბუამ 1929 წლის 27 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მ. ჩ-გან შეიძინა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №8-ში (ყოფილი ... ქ. №34-ში) მდებარე საცხოვრებელი სახლი განთავსებული 368,55 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული ხელშეკრულებით შეიძინა მხოლოდ შენობა-ნაგებობა და არა მიწის ნაკვეთი, უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისი, ... ქუჩა №8 დაზუსტებული ფართობი 248,00 კვ.მ საკადასტრო კოდი №..., რეგისტრირებულია გ. კ-ისა და ქ. მ-ის თანასაკუთრებად. უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2009 წლის 27 ოქტომბერი უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მითითებულია: ჩუქების ხელშეკრულება, დამონშების თარიღი: 25.08.2009 წელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენ-

ტო, ანდერძისმიერი მემკვიდრეობის მონაწილეობა №4054, დამონ-
მების თარიღი: 04.08.1988, ნოტარიუსი ნ. ჭ-ე; შპს „...“ მუდმივ-
მოქმედი კერძო არბიტრაჟის მიერ 29.09.2008 წელს გაცემული
№1/208 საალსრულებო ფურცელი; შპს „...“ მუდმივმოქმედი კერ-
ძო არბიტრაჟის 2008 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება და
სამკვიდრო მონაწილეობა №4-5222, დამონმებული 1959 წლის 28 აბ-
რილს, ნოტარიუს ტ-ის მიერ; გ. კ-ის საკუთრებად რეგისტრირე-
ბულია სახლის გამოყოფილი ნაწილის, საერთო ფართობი 28,86
კვ.მ., 193,17 კვ.მ-დან 2/3 ნაწილი, ხოლო გ. კ-ისა და ქ. მ-ის თა-
ნასაკუთრებაში რეგისტრირებულია სახლის გამოყოფილი ნაწი-
ლის, საერთო ფართობი – 193,17 კვ.მ-დან – 1/3 ნაწილი ანუ კასა-
ტორის გ. კ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულია სწორედ ის მი-
ნის ნაკვეთი, რაზეც განთავსებულია ნასყიდობის ხელშეკრუ-
ლებით მიღებული შენობა-ნაგებობა, რომლის საწინააღმდეგოს
დამტკიცება ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.1.
მუხლის საფუძველზე სწორედ მოსარჩელის საპროცესო ვალ-
დებულებას – მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს, რაც მხარემ
ვერ უზრუნველყო.

რაც შეეხება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუ-
თაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის №...
გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შე-
სახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სა-
რეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის №... გადან-
ყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ
და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აბ-
რილის №... გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხს, აღნიშ-
ნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს,
რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას-
თან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციულ და სა-
მართლებრივი საფუძველები მოწესრიგებულია „საჯარო რეეს-
ტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუს-
ტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამ-
ტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, აღნიშ-
ნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებ-
ზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები,
სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლე-
ბა-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგა-
ნიზებისა და ფუნქციონირების წესი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8
მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების სა-
ფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მი-

ღებულის გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნული კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

როგორც აღინიშნა, სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, მითითებული კანონის 21-ე მუხლში ჩამოთვლილია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები, კერძოდ, ამავე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება, ან მათში მოცემულ უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს, სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე და მისი აღმოფხვრის მიზნით უნიშნავს ვადას განმცხადებელს. ამავე კანონის 21.4 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო, თუ სარეგის-

ტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი, მარეგისტრირებული ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, 2012 წლის 27 მარტს გ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, ქუთაისში, ... ქ. №8-ში, საკადასტრო კოდი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება გ. კ-ის განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდი:..., შესაბამისად, დაევალა კორექტირებული საკადასტრო ნახაზის წარმოდგენა ან უნდა შეცვლილიყო ... კონფიგურაცია, საქმის მასალებით ასევე უდავოდ არის დადგენილი, რომ გ. კ-ის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით დადგენილი შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი არ ყოფილა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების დასკვნას იმასთან მიმართებაში, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 მარტის №... გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მიღებულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი გაუქმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო, ასევე, იზიარებს ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლების შეფასებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილებასთან მიმართებაში, რომლითაც გ. კ-ეს უარი ეთქვა ადმინის-

ტრაციული საჩივრის განხილვაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2009 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის ნაწილში და განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავი აწესრიგებს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ზემდგომ ორგანოში გასაჩივრების უფლების რეალიზაციასა და საჩივრის განხილვის გადაწყვეტის საკითხებს.

ადმინისტრაციული საჩივარი ეს არის სადავო აქტის ადრესატის მიერ პროცედურული უფლების რეალიზაცია, რომელიც კანონით მკაცრად რეგლამენტირებულ წესებს ექვემდებარება. ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენის საკითხი განსაზღვრულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 178-ე მუხლით, კერძოდ, 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, თუ იქ არსებობს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემი თანამდებობის პირის ან სტრუქტურული ქვედანაყოფის ზემდგომი თანამდებობის პირი, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ხელმძღვანელი თანამდებობის პირის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის თაობაზე წარდგენილ საჩივარს განიხილავს და გადაწყვეტს ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო ამავე კოდექსის 185-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის წესი, რომლის შესაბამისად: „თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი“.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია ან შეუძლებელია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს დადგენა, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში“.

საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80.4 მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ აღნიშნული დათქმით კანონმდებელი მკვეთრად უსვამს ხაზს დემოკრატიული სახელმწიფოს უმთავრეს პრინციპს – ხელი-

სუფლების დანაწილების თაობაზე. სასამართლო ხელისუფლება, როგორც კონსტიტუციური ფუნქციის განმხორციელებელი მართლმსაჯულების ორგანო, გარანტირებულია სრული ავტონომიით და ჩაურევლობის პრინციპით. ადმინისტრაციული სამართალი, რომელიც ადგენს მმართველობის კანონიერების უზრუნველმყოფ ნორმებს, წესებს, პროცედურებსა და მექანიზმებს, ხოლო მმართველობით სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებათა კანონიერებაზე კონტროლი სასამართლო ხელისუფლების ფუნქციას წარმოადგენს, სასამართლოს კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხის შემცველი განცხადების ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენისას, ადმინისტრაციული ორგანოს არა აქვს მანდატი, გადაუგზავნოს განცხადება უფლებამოსილ – სასამართლო ორგანოს, განსხვავებით ამავე კოდექსის 80.1 მუხლით დადგენილი ვალდებულებისა.

ამგვარ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს უფლება შემოიფარგლება განმცხადებლისათვის სამართლებრივი დახმარების გაწევით, კერძოდ, აუხსნას მხარეს, რომ საკითხი სასამართლო ორგანოთა იურისდიქციას განეკუთვნება. აღნიშნული თავის მხრივ, შეესაბამება კონსტიტუციის 42.1 მუხლით დადგენილ პრინციპს, რომ სწორედ მხოლოდ პირის უფლებას წარმოადგენს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს ანუ სარჩელის აღძვრა – სასამართლოსადმი მიმართვის უფლების რეალიზაცია მხოლოდ პირის ნების ავტონომიას ეფუძნება.

ზემოაღნიშნული მუხლებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, არ არსებობს 2012 წლის 30 აპრილის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლოს წესით და მისი ბათილად ცნობის საკითხის განხილვა ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციაში არ შედიოდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონმესაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს გ. კ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. გ. კ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უკრაინი ქონების რეგისტრაცია

განჩინება

№ბს-276-268(კ-13)

19 ნოემბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**შემადგენლობა: ნ. წკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე**

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: მ. მ-ი

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახური;

მოპასუხეები: ლ. ა-ე, პ. ც-ე

მესამე პირები – შპს „...“, სს „...“;

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

სარჩელის საგანი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო

ტრაციო სამსახურის №... განცხადების საფუძველზე, ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სარევის-ტრაციო ჩანანერის ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: მოსარჩელის განმარტებით, აუქციონის წესით შეიძინა კასპის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ქონება, მდებარე კასპში, ... №2-ში.

2002 წლიდან კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონება საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო მ. მ-ის სახელზე.

2007 წლის 7 ივნისს პ. ც-ემ ყალბი განცხადების საფუძველზე კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონება დაარეგისტრირა შპს „...“ საკუთრებად.

მოსარჩელის მითითებით, მან 2011 წლის ოქტომბერში განცხადებით მიმართა შსს კასპის რაიონულ განყოფილებას დოკუმენტის გაყალბების ფაქტზე სისხლის სამართლის საქმის აღძვრის მოთხოვნით. 2012 წლის 24 ივლისის გორის რაიონული სამართლოს განაჩენის შესაბამისად, აღნიშნულ ფაქტზე დამნაშავედ ცნობილ იქნა პ. ც-ე.

მოსარჩელის მტკიცებით, პ. ც-ე მიხვდა რა იმას, რომ დანაშაულებრივი გზით მოპოვებულ ქონებას დაკარგავდა ფიქტიური ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქონება მიყიდა მოსარჩელის დეიდაშვილს – ლ. ა-ეს.

სამართლებრივი: მოსარჩელემ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლზე.

მოპასუხეების – ლ. ა-ისა და პ. ც-ის შესაგებელი:

მოპასუხეებმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26²-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლომ უნდა შეისწავლოს სარჩელის დასაშვებობის საკითხი, მათი მოსაზრებით, სარჩელი დაუშვებელია, ვინაიდან მოსარჩელე მ. მ-ი არ წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ დაინტერესებულ პირს, რადგან ლ. ა-ემ 2012 წლის 19 ივნისს სადავო ქონება იყიდა შპს „...“.

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 6 ნოემბრის საოქმო განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და მოპასუხეებად მითითებული ლ. ა-ე და პ. ც-ე საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე ჩაებნენ მესამე პირებად, მესამე პირებად ჩაებნენ ასევე შპს „...“, და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე სს „...“.

საქმის გარემოებები:

მ. მ-მა 2000 წლის 26 დეკემბერს აუქციონზე შეიძინა კასპის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ქონება, მდებარე ქ. კასპში, ... №2-ში, რაც 2002 წლიდან აღრიცხული იყო მის სახელზე საჯარო რეესტრში; 2007 წლიდან მან დააფუძნა შპს „...“, სადაც ბულალტრულ საქმიანობაში დახმარებას უწევდა ბიძა – პ. ც-ე, რომელმაც ბოროტად ისარგებლა ნდობით და 2007 წლის 7 ივნისს, ყალბი დოკუმენტაციის საფუძველზე, აღნიშნული ქონება საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა შპს „...ს“ სახელზე;

2012 წლის 19 ივნისს შპს „...ს“ დირექტორს – პ. ც-ესა და ლ. ა-ეს შორის, რომელიც არის მოსარჩელის დეიდაშვილი, გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება.

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენით პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ დოკუმენტის გაყალბებისათვის.

2012 წლის 6 ივნისს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც დააზუსტა სარჩელი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის №... განცხადების საფუძველზე, ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობასთან ერთად მოითხოვა 2007 წლის 7 ივნისს, მ. მ-ის სახელით შესრულებული განცხადების საფუძველზე, კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონებიდან მ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონების – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ² ფართის შპს „...“ საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 10 ნოემბრის საოქმო განჩინებით მ. მ-ის შუამდგომლობა სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 10 ნოემბრის საოქმო განჩინებით ასევე არ დაკმაყოფილდა მესამე პირების შუამდგომლობა სარჩელის დაუშვებლად ცნობის თაობაზე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები:

მ. მ-მა 2000 წლის 26 დეკემბერს აუქციონზე შეიძინა კასპის

მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ქონება (სამსართულიანი შენობა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 700 მ² მიწის ნაკვეთი), მდებარე კასპში, ... №2-ში, რაც საჯარო რეესტრში აღირიცხა მის სახელზე შემდეგი მონაცემებით: სარეგისტრაციო ზონა – კასპი (კოდი – ...), სექტორი – კასპი (კოდი – ...), კვარტალი №01.

მ. მ-მა ამ ქონებიდან შენობის პირველ სართულზე მდებარე 52,64 მ² და 15 მ² დამხმარე ფართი, ხოლო მეორე სართულზე 114 მ² ფართი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრებაში გადასცა ფონდ „კ...“, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს სს „...“.

2007 წლის 7 ივნისს მ. მ-ის სახელით შესრულებული განცხადების საფუძველზე, კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონებიდან მ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონება – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ² ფართი საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „...“ სახელზე და შევიდა მის სანესდებო კაპიტალში.

შპს „...“ და სს „...“ შორის 2012 წლის 21 თებერვალს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონებიდან შპს „...“ კუთვნილ პირველ სართულზე მდებარე 206,56 მ² ფართზე.

შპს „...“ (დირექტორი – პ. ც-ე) და ლ. ა-ეს შორის 2012 წლის 19 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოების სახელზე რიცხული, კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონება (საკადასტრო კოდი-...) საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ. ა-ის სახელზე.

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენით პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ მასში, რომ 2007 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურში მან მ. მ-ის სახელით შეადგინა ყალბი განცხადება უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც მოხდა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სარეგისტრაციო ჩანაწერი, იმ მოტივით, რომ პ. ც-ემ მ. მ-ის სახელით შეადგინა ყალბი განცხადება და 2007 წლის 7 ივნისს წარადგინა საჯარო რეესტრში, რის საფუძველზეც მ. მ-ის კუთვნილი უძრავი ქონება უკანონოდ აღირიცხა შპს „...ს“ სახელზე.

სასამართლოს დასკვნები – რაიონულმა სასამართლომ მი-

იჩნია, რომ მ. მ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

სასამართლოს შეფასებით, სადავო რეგისტრაციის უფლების დამდგენი დოკუმენტი, შპს „...“ და ლ. ა-ეს შორის 2012 წლის 19 ივნისს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოსარჩელეს კანონით დადგენილი წესით არ გაუსაჩივრებია და სადავოდ არ გაუხდია. მართალია, მოსარჩელე თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიიჩნევს პ. ც-ის მხრიდან უკანონო ქმედების ჩადენას (ყალბი განცხადების საჯარო რეესტრში წარდგენას), მაგრამ სასამართლოს განმარტებით, მხოლოდ ეს გარემოება ამჟამად ლ. ა-ის სახელზე აღრიცხულ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობისათვის საკმარისი ვერ იქნება, რადგან მოსარჩელე არ ხდის სადავოდ ამ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერებას.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

რაიონულმა სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით, მე-60¹, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილებით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით.

აპელანტი: მ. მ-ი

მონინალმდევე მხარეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახური;

მესამე პირები: 1. ლ. ა-ე, 2. პ. ც-ე; შპს „...“; 3. სს „...“

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, საქმისათვის უმნიშვნელო გარემოებად 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენი პ. ც-ის მიმართ. არასწორად განმარტა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლი და მე-60¹ მუხლი, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტი, 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე

მუხლი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების /სარეზოლუციო ნაწილი/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 თებერვლის განჩინებით მ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ სასამართლომ საქმისათვის უმნიშვნელო გარემოებად მიიჩნია 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენი პ. ც-ის მიმართ, რომლითაც ბრალდებული პ. ც-ე გასამართლებული იყო ყალბი განცხადების საჯარო რეესტრში წარდგენისათვის და მიუთითა, რომ 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენი საკმარისი არ იყო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ჩანაწერის ბათილობისათვის, ვინაიდან მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია ამ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამდგენი დოკუმენტის კანონიერება.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ კანონიერ ძალაშია გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 14 იანვრის განჩინება, რომლითაც სადავოდ გამხდარი შპს „...“ 2007 წლის 7 ივნისის რეგისტრაციის ბათილობასთან დაკავშირებულ დავაზე მ.მ-ის სარჩელი დაუშვებლად იქნა ცნობილი და შეწყდა საქმის წარმოება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შესაძლებლობა პირდაპირ უკავშირდება მისი საფუძვლების შეცილების მართებულობას. კონკრეტულ შემთხვევაში ლ. ა-ეზე განხორციელებული სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს 2012 წლის 19 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარეგე-

ბის საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის სანინაღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემდგომ იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

კასატორი: მ. მ-ი

მონინაღმდეგე მხარეები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახური;

მესამე პირები: 1. ლ. ა-ე; 2. პ. ც-ე; 3. შპს „...“;
3. სს „...“

კასაციის საგანი და მოცულობა /ვარგლები/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

კასატორი საკასაციო საჩივარს ამყარებდა ძირითადად იმავე საფუძველებზე, რაზეც მიუთითებდა სარჩელში და სააპელაციო საჩივარში.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვობის პროცესუალური წინამძღვრები:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვობის საფუძველის თაობაზე და იგი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობისა და საჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 თებერვლის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძველების გადამოწმების შედეგად მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სამართლებრივი დარღვევა, რომელსაც შესაძლოა გამოიწვიოს საქმეზე უკანონო გადაწყვეტილების დადგენა, სასამართლომ სწორად შეუფარდა ნორმა სადავო სამართალურთიერთობას და არ-

სებითად სწორად გადაწყვიტა დავა.

პროცესუალური კასაციის წარმოდგენილი მოტივები არ ქმნის განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას განჩინების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, კერძოდ, კასატორის არგუმენტი, რომ სასამართლოებმა არასწორი შეფასება მისცეს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამომდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმა, როგორც სარჩელის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლების ფარგლებში, ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები გამოკვლეული და დადგენილია კანონშესაბამისად, რაც სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, რადგან წარმოდგენილი არ არის დასაშვები და დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2001 წლის 8 იანვარს გაფორმდა ხელშეკრულება სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებასა და მ. მ-ს შორის, რომლის შესაბამისად, მ. მ-მა 2000 წლის 26 დეკემბერს აუქციონზე შეიძინა კასპის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სამმართველოს ქონება (სამსართულიანი შენობა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 700 მ² მიწის ნაკვეთი), მდებარე ქ. კასპში, ... №2-ში.

საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს კასპის რაიონული განყოფილების მიერ 2001 წლის 8 იანვარს გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №... .

2002 წლის 22 აგვისტოს საჯარო რეესტრში მ. მ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. კასპში, ... №2-ში მდებარე, 700 მ² მიწის ნაკვეთი შენობა-ნაგებობით, სარეგისტრაციო ზონა - კასპი (კოდი - ...), სექტორი – ქ. კასპი (კოდი - ...), კვარტლის №01 (უფლების დამდგენი დოკუმენტი: სახელმწიფო ქონების მართვის კასპის რაიონულ განყოფილებასა და მ. მ-ს შორის 2001 წლის 8 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულება).

2007 წლის 5 მარტს მ. მ-სა და ფონდ „კ...“ შორის გაფორმა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მ. მ-

მა მის საკუთრებაში არსებული შენობის პირველ სართულზე მდებარე 52,64 მ² და 15 მ² დამხმარე ფართი, ხოლო მეორე სართულზე 114 მ² ფართი საკუთრებაში გადასცა ფონდ „კ...“, რომლის უფლებამონაცვლესაც წარმოადგენს სს „...“.

2007 წლის 23 მაისს მ. მ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა კასპში, ... №2-ში მდებარე უძრავი ქონება – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ².

2007 წლის 7 ივნისს, მ. მ-ის სახელით შესრულებული განცხადების საფუძველზე, კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონებიდან მ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონება – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ² ფართი საკუთრების უფლებით აღირიცხა შპს „...“ სახელზე და შევიდა მის საწესდებო კაპიტალში.

2007 წლის 27 ივნისს შპს „...“ დამფუძნებელს – მ. მ-სა და პ. ც-ეს შორის გაფორმდა წილის დათმობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად, შპს „...“ დამფუძნებელმა მ. მ-მა შპს-ეს 100% წილი დათმო პ. ც-ისა და გ. გ-ის სასარგებლოდ 90-10%-ზე. აქედან 90% მოიცავდა კასპის მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო მომსახურების სახლის 1-ლ სართულზე 206,56 კვ.მ., მეორე სართულზე – 167,22 კვ.მ., მესამე სართულზე – 178 კვ.მ. და კასპის რაიონის სოფ., ხოლო 10% კასპის მსმ სახლის მე-3 სართულის 96 კვ.მ.

შპს „...“ და სს „...“ შორის 2012 წლის 21 თებერვალს დადებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, კასპში, ... №2-ში, მდებარე ქონებიდან შპს „...“ კუთვნილ პირველ სართულზე მდებარე 206,56 მ² ფართზე.

შპს „...“ (დირექტორი პ. ც-ე) და ლ. ა-ეს შორის 2012 წლის 19 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოების სახელზე რიცხული, კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონება (საკადასტრო კოდი 67.01.05.466) საკუთრების უფლებით აღირიცხა ლ. ა-ის სახელზე.

2012 წლის 20 ივნისს საჯარო რეესტრში სს „...“ საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. კასპში, ... №2-ში მდებარე, შენობის I სართულზე – 52,64 მ²; II – 114,62 კვ.მ; და 15 მ² დამხმარე ფართი, ხოლო ლ. ა-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ².

გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენით პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ მასში, რომ 2007 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სა-

რეგისტრაციო სამსახურში მან მ. მ-ის სახელით შეადგინა ყალბი განცხადება უძრავი ნივთის რეგისტრაციის შესახებ, რომლის საფუძველზეც მოხდა უძრავი ნივთის რეგისტრაცია შპს „...“ საკუთრებად.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაცია, რომლითაც შპს „...“ დირექტორ პ. ც-ესა და ლ. ა-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლ. ა-ის საკუთრებად აღირიცხა უძრავი ნივთი, მდებარე, ქ. კასპში, ... №2-ში პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ². აღნიშნული რეგისტრაციის გაუქმების მიზანი ანუ რაც მოსარჩელემ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში უნდა მიიღოს, არის ის, რომ აღსდგეს მისი საკუთრება კასპში, ... №2-ში მდებარე უძრავ ნივთზე, კერძოდ, პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ². ხოლო სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად მოსარჩელე უთითებს იმ გარემოებას, რომ შპს „...“ სახელზე სადავო ქონების რეგისტრაცია მოხდა 2007 წლის 7 ივნისს მ. მ-ის სახელით შედგენილი ყალბი განცხადების საფუძველზე.

აღნიშნულთან მიმართებაში, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო რეესტრი არის საჯარო-სამართლებრივი ინსტიტუტი, რომელშიც ხდება ცალკეულ კერძო-სამართლებრივ უფლებათა რეგისტრაცია, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე საკუთრება, იპოთეკა, გირავნობა, ყადაღა და სხვა სამართლებრივი უფლებები. საჯარო რეესტრი არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლება წარმოიშობა მხოლოდ საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან. საჯარო რეესტრის მნიშვნელოვანი თვისება მისი საჯარო ხასიათია და იგი არსებითად სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების უზრუნველყოფის – დაცვას ემსახურება.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძველები მოწესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით, აღნიშნული საკანონმდებლო აქტებით რეგულირდება უძრავ ნივთებზე უფ-

ლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესი და პირობები, სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობები და განისაზღვრება საჯარო რეესტრის ორგანიზებისა და ფუნქციონირების წესი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

ზემოაღნიშნული კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ასეთად შეიძლება მიჩნეულ იქნეს, მაგ: კანონის ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული ან ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული საბუთი, რომელიც ადასტურებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებას, ან სხვა სახის რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტი.

როგორც აღვნიშნეთ, სარეგისტრაციო სამსახურში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, რომელსაც უნდა ერთვოდეს რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მეხუთე თავით რეგულირდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, გაუქმებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, კერძოდ, მითითებული კანონის 26-ე მუხლში ჩამოთვლილია რეგისტრაციის გაუქმების ძალადაკარგულად ან არარად აღიარების საფუძველები, კერძოდ, 1-ლი მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს თუ: ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს; ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული

ვადა; ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, რეგისტრაცია რომ ბათილად ან არარად გამოცხადეს ბათილად ან არარად უნდა იყოს ცნობილი ის დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა რეგისტრაცია ანუ უფლების დამდგენი დოკუმენტი. რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტი, კონკრეტულ შემთხვევაში კი, როგორც საქმის მასალებიდან დასტურდება, გასაჩივრებული რეგისტრაციის საფუძველი – უფლების დამდგენი დოკუმენტია შპს „...“ დირექტორ პ. ც-ესა და ლ. ა-ის შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც როგორც საქმის მასალებით დასტურდება და რასაც არც თავად მოსარჩელე უარყოფს, სადავო არ გამხდარა. შესაბამისად, გასაჩივრებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის უკანონობა ზემოთმითითებული ნასყიდობის ხელშეკრულების უკანონობის დადგენის გარეშე, მოცემული სარჩელის საგნისა და საფუძვლის ფარგლებში ვერ დადასტურდება, ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ /სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი/ ანუ ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც შესაძლოა მიუთითებს რეგისტრაციის არაკანონიერებას, ვერ გამორიცხავს მითითებული ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით, მანამ, სანამ არ დადგინდება ჩანაწერის უზუსტობა.

რაც შეეხება მოსარჩელის (კასატორის) სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 ივლისის განაჩენზე მითითებას, რომლითაც პ. ც-ე ცნობილ იქნა დამნაშავედ 2007 წლის 7 ივნისს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურში მ. მ-ის სახელით შედგენილი ყალბი განცხადების გამო, რომლითაც მოხდა სადავო უძრავი ნივთის რეგისტრაცია შპს „...“ საკუთრებად, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, აღნიშნული

ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული დოკუმენტის საფუძველზე განხორციელდა შპს „...“ სახელზე სადავო ქონების რეგისტრაცია და შემდგომ შპს „...“ დირექტორ პ. ც-ესა და ლ. ა-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება დაედო საფუძვლად სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერს, ვინაიდან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მიზანია აღსდგეს სადავო ქონების მის სახელზე რეგისტრაცია, აღნიშნულისთვის საჭიროა შპს „...“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის გაუქმება, რაც მოსარჩელის მხრიდან თავდაპირველი სარჩელის საგანი არ ყოფილა. მართალია, მან 2012 წლის 6 ივნისს განცხადებით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს, რომლითაც დააზუსტა სარჩელი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის №... განცხადების საფუძველზე, ლ. ა-ის სახელზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობასთან ერთად მოითხოვა 2007 წლის 7 ივნისს, მ. მ-ის სახელით შესრულებული განცხადების საფუძველზე, კასპში, ... №2-ში მდებარე ქონებიდან მ. მ-ის სახელზე რიცხული ქონების – პირველ სართულზე – 206,56 მ², მეორე სართულზე – 167,22 მ², მესამე სართულზე – 274,87 მ² ფართი, შპს „...“ საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ ბათილად ცნობა, მაგრამ გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 10 ნოემბრის საოქმო განჩინებით მ. მ-ის შუამდგომლობა სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ მოწინააღმდეგე მხარე კასპის სარეგისტრაციო სამსახური არ დაეთანხმა განცხადებას სარჩელის გაზრდის თაობაზე. აღნიშნულის გამო, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, სარჩელის ტრასფორმირების ფორმითაც დაეხმაროს მოსარჩელის მოთხოვნის სწორად ჩამოყალიბებაში.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, საყურადღებო ასევე ის გარემოებაც, რომ საქმეშია გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 14 იანვრის განჩინება, რომლითაც მ. მ-ის სარჩელი მ. მ-ისა და პ. ც-ის შორის 2007 წლის 27 ივნისის წილის დათმობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, დაუშვებლად იქნა მიჩნეული და შეწყდა საქმის წარმოება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ №... განცხადების საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული

ნული სააგენტოს კასპის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ რეგისტრაციის საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივ გარემოებებს, სარჩელის საფუძვლისა და საგნის ფარგლებში კანონიერების შემონიშნების შედეგად, კანონშეუსაბამოა არ დასტურდება. ამასთან, საკასაციო სასამართლო დასძენს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების პირობებშიც, სარჩელის მიზანი მიუღწეველი დარჩება, რამდენადაც რეგისტრაციის გაუქმების შემთხვევაშიც, ძალაშია მისი საფუძველი – უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ნასყიდობის ხელშეკრულება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს მ. მ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი საფუძვლები.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408.3, 410-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 13 თებერვლის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

ბანჩინება

№ბს-668-654(კ-12)

6 ივნისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 12 მარტს გ. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით უძრავი ნივთი (მდებარე ქ. თბილისი, ... ქუჩებს შორის №3 კორპ., ბ. №20) ტ. ე-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა. მოსარჩელის მტკიცებით, რეგისტრაცია ფორმალური და მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე განხორციელდა. აღნიშნული უძრავი ქონება წლების განმავლობაში მასსა და ტ. ე-ის შორის დავის საგანს წარმოადგენს. მოსარჩელის განმარტებით, დღემდე არ არსებობს კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილება, რომელიც სადავო ბინას ტ. ე-ის აკუთვნებს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილება, რომელიც სადავო რეგისტრაციის საფუძველი გახდა, არ ადგენს რომელიმე მხარის საკუთრებას ბინაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილება გამორიცხავს ტ. ე-ისა და სამშენებლო კომპანიას შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილობას გ. ბ-ის მხრიდან. ამასთან, უზენაესი სასამართლო ასკენის, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება წარდობის ხელშეკრულებაა, ხოლო წარდობა, მოსარჩელის მითითებით, საკუთრების წარმოშობის საფუძველი ვერ გახდება სადავო უძრავი ქონების მიმართ. სარეგისტრაციო სამსახურმა კი ისე განახორციელა სადავო რეგისტრაცია, რომ არ ყოფილა წარდგენილი დოკუმენ-

ტები, რომლის არსებობაც იმპერატიულად გათვალისწინებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით.

მოსარჩელის მითითებით, გარდა აღნიშნული დარღვევებისა, სარეგისტრაციო სამსახურმა საქმეში არ ჩართო გ. ბ-ე, მაშინ, როდესაც წარდგენილი დოკუმენტებიდან ირკვეოდა, რომ მიღებული გადაწყვეტილება გავლენას მოახდენდა მის ინტერესებზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ამხანაგობაში მისი განვერიანება სწორედ ქ. თბილისი, ... ქუჩებს შორის №3 კორპ., №20 ბინის მიღების უფლებით მოხდა. შესაბამისად, სახეზეა ამხანაგობის ნება სადავო ბინის გ. ბ-ეზე გადაცემის თაობაზე.

ამდენად, მოსარჩელემ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 2 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქმეში მესამე პირად ჩაება ტ. ე-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 ივლისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა გ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3. „გ“ მუხლის შესაბამისად, დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიუთითა მათზე და დამატებით აღნიშნა შემდეგი: რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 თებერვლის №... გა-

დანყვეტილების თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს წარედგინა განცხადება (№...; 17 იანვარი, 2012; განმცხადებელი: ტ. ე-ე) განცხადებით მოთხოვნილია სასამართლო (სარბიტრაჟო) აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ... ქუჩებს შორის კორპ. №3, ბინა №20 და №21 (ზონა: თბილისი, სექტორი: საბურთალო). განცხადებაზე თანდართულია: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; სასამართლო (სარბიტრაჟო აქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. განიმარტა გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის, გასაჩივრების წესი და ვადა.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, საკუთრების განყოფილება: ზონა თბილისი 01; სექტორი საბურთალო 10; კვარტალი 17; ნაკვეთი 042/026; კოდი 01/515; მისამართი: ქ. თბილისი, ქ. ... №4/6; მესაკუთრეები: განცხადების რეგისტრაციის №..., თარიღი 27/03/2008; უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/04/2008; უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/2019; ხელშეკრულება №1/42 გაფორმებული 1996 წლის 15 ნოემბერს; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-719-678-2011; ქ. თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს განჩინება საქმეზე №2/882; მესაკუთრე: ტ. ე-ე; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ფართი: (მშენებარე); სართული 4, კორპუსი №3, ბინა №20 და №21, ფართი: 158 კვ.მ.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე №ას-719-678-2011) ტ. ე-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გ. ბ-ეს ტ. ე-ის სასარგებლოდ დაეკისრა ამ უკანასკნელის მიერ განეული სასამართლო ხარჯი 1277 ლარის ოდენობით; განიმარტა, რომ საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება. აღნიშნულ დავაში მოსარჩელე გ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა შპს „...“ და ტ. ე-ეს შორის 1996 წლის 15 ნოემბერს დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407.2. მუხლის

თანახმად, საკასაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1) 1996 წლის 15 ნოემბერს ტ. ე-ესა და სამშენებლო კომპანია „...“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც კომპანიამ იკისრა ტ. ე-ისათვის ... და ... ქუჩებს შორის არსებულ ტერიტორიაზე მშენებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის №3 კორპუსში, მე-4 სართულზე 1+3 ოთახიანი №20 და №21 ბინების აშენების და პირად საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულება. გადასაცემი ბინების ფართი განისაზღვრა 158 კვ. მეტრით, ღირებულება 22000 აშშ დოლარით. ტ. ე-ემ სრულად გადაიხადა ბინების ღირებულება. 2) ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის გამგეობის 1997 წლის 17 დეკემბრის №43.12.217 გადაწყვეტილებით, ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „... 96-ის“ გამგეობის მიერ წარმოდგენილი კრების №13 ოქმის საფუძველზე ტ. ე-ე განვერიანდა ამხანაგობაში ოთხოთახიანი ბინის მიღების უფლებით. 3) 1998 წელს გ. ბ-ესა და სამშენებლო კომპანია „...“ შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლითაც კომპანიამ აიღო ვალდებულება მოქალაქეს გამოუყოს და პირად საკუთრებაში გადასცეს ... და ... ქუჩებს შორის არსებულ ტერიტორიაზე მშენებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის №3 კორპუსში, მე-4 სართულზე (ბინა 3-1 ტიპის) ბინის ფართი განისაზღვრა 100 კვ.მ.-ით, გადასახდელი თანხა 18000 აშშ დოლარით. გ. ბ-ემ ბინის ღირებულება გადაიხადა ნაწილობრივ, კერძოდ – 16000 აშშ დოლარი. 4) ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონის გამგეობის 1999 წლის 24 ივნისის №251 განკარგულებით დაკმაყოფილდა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „...“ გამგეობის მოთხოვნა და №11 ოქმის საფუძველზე ამხანაგობაში სხვა პირებთან ერთად განვერიანდა გ. ბ-ე სამ ოთახიანი ბინის წილით. 5) ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ტ. ე-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ამავე სასამართლოს 2004 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით გ. ბ-ის განცხადება დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ტ. ე-ის მიმართ №20 ბინაზე საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილი და საქმის წარმოება განახლდა. ამავე სასამართლოს 2005 წლის 14 მარტის განჩინებით ტ. ე-ის სარჩელი მოპასუხეების სამშენებლო კომპანია „...“ და ამხანაგობა „...“ მიმართ საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, დატოვებულ იქნა განუხილვევლად, რაც ტ. ე-ეს არ გაუსაჩივრებია და კანონიერ ძალაშია შესული. ასევე კანონიერ ძალა-

შია ვაკე-საბურთალოს რაიონული სასამართლოს 2002 წლის 10 ოქტომბრის გადაწყვეტილება ტ. ე-ის მიმართ №21 ბინაზე (ფართი 58 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარების ნაწილში. 6) დღემდე ტ. ე-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია 58 კვ.მ. ფართის მქონე №21 ბინა, რაც შეეხებოდა №20 ბინას, საჯარო რეესტრის მონაცემებით საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის და ეს ბინა უფლებრივად დაუტვირთავია. საკასაციო სასამართლომ ხაზგასმით აღნიშნა, რომ არ იქნა დადგენილი შპს „...“ და ტ. ე-ეს შორის 1996 წლის 15 ნოემბერს დადებული ხელშეკრულების სიყალბე და მოიშველია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკა (საქმე №ას-1274-1512-05; 26.01.2006წ.) ანალოგიურ საქმეზე, სადაც დავის გადასაწყვეტად გამოყენებულ იქნა სამოქალაქო კოდექსის 485-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, თუ გამოიძველი ერთი და იგივე საქონელს რამდენიმე პირს მიჰყიდდა, უპირატესობა ეძლევა იმ მყიდველს, რომლის მფლობელობაშიც პირველად გადავიდა იგი, ხოლო თუ საქონელი არც ერთს არ გადასცემია, მაშინ მას, ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო. აღინიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია, რომ მოსარჩელე გ. ბ-ის მფლობელობაში ოდესმე იყო ან იმჟამად არის სადავო ნივთი, შესაბამისად, საქმეზე დადგენილი იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო ბინის თაობაზე პირველად ხელშეკრულება გაფორმდა ტ. ე-ესთან, კიდევ ერთხელ დასტურდებოდა გ. ბ-ის სარჩელის უსაფუძვლობა.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე „ბ“ მუხლის თანახმად, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი, მაგრამ დამტკიცებას არ საჭიროებენ. ესენია: ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ.

სააპელაციო სასამართლომ მოიხმო ანალოგიურ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 13.10.2011 წლის გადაწყვეტილების (საქმე №ბს-907-900(კ-11)) განმარტება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 106-ე „ბ“ მუხლთან დაკავშირებით, კერძოდ, „მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც თუმცა ემყარება მათი მოთხოვნები, თუ შესაგებელი. ამგვარ ფაქ-

ტებს განეკუთვნება ფაქტები, რომლებიც დადგენილია ერთ სა-
მოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გა-
დანყევტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვი-
სას იგივე მხარეები მონაწილეობენ“.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ საქ-
მეზე აპელანტ გ. ბ-ესა და მესამე პირს ტ. ე-ეს შორის არსებუ-
ლი სამართალურთიერთობის მიმართ პრეიუდიციული ძალა გა-
აჩნია სამოქალაქო საქმეზე გამოტანილ საქართველოს უზენა-
ესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3
იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე №ას-719-678-2011) დადგე-
ნილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ისინი დამტკიცებას არ საჭი-
როებენ. ამდენად, უდავოა ის გარემოება, რომ გ. ბ-ე არ წარმო-
ადგენს ... (...) და ... ქუჩებს შორის მდებარე №3 კორპუსის, მე-4
სართულზე განთავსებული სადავო 100 კვ.მ. ბინის მესაკუთ-
რეს. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, დადას-
ტურებულია სადავო ბინაზე მესამე პირის ტ. ე-ის საკუთრების
უფლება.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეეს-
ტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად,
ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემ-
დეგი მნიშვნელობა: ა) უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი მასზე
არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა
(მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერ-
თეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი
ნაგებობა; გ) სარეგისტრაციო ობიექტი – უძრავი ან მოძრავი
ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; თ) რეგისტრაცია
– ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით
განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდ-
ვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე
საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების
წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივ-
თზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი და-
ნიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკ-
ვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგე-
ნის და მასში ცვლილებების შეტანის, ასევე ნივთსა და არამა-
ტერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობი-
ექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რე-
ესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;
ი) სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგის-
ტრაციის მიზნით. კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებ-
რივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით გან-

საზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას; ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ამავე კანონის 8.1. მუხლის შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება, ხოლო ამავე ნორმის მე-2 ნაწილით, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 9.1. მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-3 ნაწილის მიხედვით, რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებდაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას.

მითითებული კანონის 11.1. მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება: ა) საკუთრება. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26.3. მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები. ამავე ნორმის მე-4 ნაწილით, რეგისტრაციის ბათილად ან არარად გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27.1. მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-11 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური. აღნიშნული „ინსტრუქციის“ 14.5. მუხლის თანახმად, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა (ინდივიდუალური ან მრავალერთეულიანი) ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს როგორც აშენებულზე, ხოლო ამავე ნორმის მე-8 პუნქტით, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე, მიუხედავად იმისა, სარეგისტრაციო დოკუმენტში ერთეული ფართობია გამოხატული თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის წილში, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ფართობის შესაბამისად. ამავე „ინსტრუქციის“ 18.1. მუხლის თანახმად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვინაიდან, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება წარმოადგენს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების დამდგენ სარეგისტრაციო დოკუმენტს, ამდენად, ადმისტრაციული ორგანოს – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე მესამე პირის ტ. ე-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო ბინაზე არის კანონშესაბამისი.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აპელანტ გ. ბ-ის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები არ ქმნიდნენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 ივლისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმა-

ყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორად შეაფასეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილება, როგორც უძრავ ნივთზე იმ საქმეში მოპასუხის ტ. ე-ის საკუთრების უფლების დამდგენი სასამართლო აქტი. კასატორის განმარტებით, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება დგინდება: ნოტარიალურად დამონმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ხელშეკრულებით; გარიგების მონაწილეთა ერთობლივი განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეგისტრაციით; პირის მიერ უძრავი ქონების მართლზომიერი ფლობის შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მიერ კანონით დადგენილი ლეგალიზაციის გზით. მოსარჩელის მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში არც ერთ ზემოაღნიშნულ გარემოებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად, გამოდის, რომ გ. ბ-ის სარჩელი ყოფილა მოპასუხის ტ. ე-ის საკუთრების უფლების დამდგენი გადაწყვეტილების ძირითადი საფუძველი.

კასატორის მითითებით, სადავო რეგისტრაციას ასევე საფუძვლად დაედო 1996 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულება, რომლის სიყალბის დადგენასაც იგი წლებია ცდილობს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 10 იანვრის განჩინებით გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 28 თებერვალს, 13:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2012 წლის 17 იანვარს ტ. ე-ემ განცხადებით მიმართა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. თბილისი, ... ქუჩებს

შორის კორპ. №3, ბინა №20 და №21) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას ერთვოდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილება (საქმე №ას-719-678-2011). თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 23 იანვრის №... გადაწყვეტილებით განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ მოტივით, რომ ვერ ხდებოდა ქონების იდენტიფიკაცია, რის გამოც განმცხადებელს მარეგისტრირებელ ორგანოში პირადად გამოცხადება და ქონების ადგილზე იდენტიფიცირება მოეთხოვა; ასევე – დამატებით წარსადგენი იყო საქმეზე მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილება. 2012 წლის 6 თებერვალს ტ. ე-ემ დამატებითი განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს და მიუთითა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ფართი მის მიერ შექმნილი იყო 1996 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულებით, რომლის ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილი გ. ბ-ის სარჩელი განცხადებას თანდართული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა; საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით კი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება გამოცხადებისთანავე შედის კანონიერ ძალაში. განცხადებას ერთვოდა აღნიშნული ხელშეკრულებაც. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა და იმავე დღეს განხორციელდა ტ. ე-ის მიერ 2012 წლის 17 იანვრის განცხადებით მოთხოვნილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს სწორედ აღნიშნული რეგისტრაცია წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა საკუთარი მოტივაცია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილებას (საქმე №ას-719-678-2011) დააფუძნეს და მიიჩნიეს, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილებით გ. ბ-ე არ წარმოადგენს ... (...) და ... ქუჩებს შორის მდებარე №3 კორპუსის, მე-4 სართულზე განთავსებული სადავო 100 კვ.მ. ბინის მესაკუთრეს და ამასთან, დადასტურებულად მიიჩნიეს სადავო ბინაზე მესამე პირის ტ. ე-ის საკუთრების უფლება. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე №ას-719-678-2011) ტ. ე-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სა-

სამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; გ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რომლითაც იგი 1996 წლის 15 ნოემბერს ტ. ე-ესა და სამშენებლო კომპანია შპს „...“ შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ითხოვდა. აღნიშნული გადაწყვეტილების ერთ-ერთი მოტივი არის ის, რომ სადავო ბინა (მდებარე ქ. თბილისი, ... ქუჩებს შორის კორპ. №3, ბინა №20) გ. ბ-ისათვის მიყიდვის დროს (1998 წლის 28 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე) უკვე დატვირთული იყო სხვა პირის – ტ. ე-ის საკუთრების უფლებით, კომპანია „...“ და ტ. ე-ეს შორის 1996 წლის 15 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. ორი ხელშეკრულების კონკურენციის პირობებში სასამართლომ უპირატესობა უფრო ადრე გაფორმებულ ხელშეკრულებას მიანიჭა და არ დააკმაყოფილა გ. ბ-ის სარჩელი 1996 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შესაძლოა კანონიერ ძალაში შესული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილება (საქმე №ას-719-678-2011) პირდაპირ, ავტომატურ რეჟიმში არ იყოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი, მაგრამ აღნიშნული გადაწყვეტილება იმ კუთხით არის მნიშვნელოვანი, რომ განისაზღვროს მოცემულ შემთხვევაში გ. ბ-ეს აქვს კი საკუთრების გამოთხოვის უფლება. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნით არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება ტ. ე-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის შეფასების საკითხს. მოსარჩელემ უნდა დაასაბუთოს მას რა კანონიერი ინტერესი აქვს სადავო რეგისტრაციის მიმართ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გ. ბ-ის სასარჩელო მოთხოვნას საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე (მდებარე - ქ. თბილისში, ... ქუჩებს შორის №3 კორპ., ბინა №20) ტ. ე-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა წარმოადგენს. ამდენად, სახეზე გვაქვს შეცილებითი სარჩელი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეცილებითი სარჩელის შემთხვევაში მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მის კანონიერ უფ-

ლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს მისი უფლების დარღვევის ფაქტი, დავაში მისი უფლებადამცავი ინტერესი და ამასთან, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესების სფერო სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელის აღძვრის საფუძველს წარმოადგენს არა ნებისმიერი, არამედ, იურიდიული, კანონიერი დაინტერესება. კანონიერი ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული. ასეთ მონაცემებს უპირველეს ყოვლისა წარმოადგენს სარჩელის აღძვრის საბაზის ფაქტები (უფლების დარღვევა, დარღვევის საშიშროება). კანონმდებლობა სავალდებულოდ მიიჩნევს მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის დადასტურებას. განსახილველ შემთხვევაში კი უნდა დასტურდებოდეს გ. ბ-ის კანონიერი ინტერესი ტ. ე-ის საკუთრების უფლების მიმართ. ამასთან, მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს ის გარემოება, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მისთვის სასარგებლო შედეგი დადგება – გახდება სადავო ფართის მესაკუთრე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონების მიმართ გ. ბ-ეს სამართლებრივი კავშირი 1998 წლის 28 დეკემბერს კომპანია „...“ დადებული ხელშეკრულებით წარმოემვა, ხოლო ტ. ე-ეს – 1996 წლის 15 ნოემბრის ხელშეკრულებით (რომლის კანონიერების საკითხიც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 იანვრის გადაწყვეტილებით (საქმე №ას-719-678-2011) გადაწყდა). ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გ. ბ-ეს ტ. ე-ესთან შედარებით სადავო ფართის მიმართ უკეთესი სამართლებრივი უფლება არასდროს გააჩნდა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს არა იმის დადგენა, თუ რამდენად კანონიერად მოიპოვა ტ. ე-ემ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება და შესაბამისად, რამდენად კანონიერია სადავო რეგისტრაცია, არამედ, სასამართლოს მსჯელობის საგანია გ. ბ-ის კანონიერი ინტერესი ტ. ე-ის საკუთრების უფლების მიმართ. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სასამართლოს მსჯელობის საგანს სცილდება თუ რა სამართლებრივი საფუძვლით და რა პროცედურების დაცვით განახორციელა ტ. ე-ემ სადავო უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით დარეგისტრირება. ამასთან, მართალია გ. ბ-ესა და ტ. ე-ეს შორის აღნიშნული ქონება წლებია დავის საგანს წარმოადგენს, მაგრამ საქმეზე დაუდასტურებელია მისი კანონიერი ინ-

ტერესი ტ. ე-ის საკუთრების უფლების მიმართ. საკასაციო სასამართლო არსებითად მიიჩნევს იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ არც საქმის მასალებიდან გამომდინარეობს და კასატორმა ვერც საკასაციო სასამართლოს სხდომებზე დაადასტურა თუ რა უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებს გ. ბ-ის კანონიერ ინტერესს ტ. ე-ის სადავო უძრავ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც გ. ბ-ე ვერ მოიპოვებს უფლებას საკუთრების უფლებით დაირეგისტრიროს სადავო ფართი, ვინაიდან, ტ. ე-ისათვის სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის პირობებშიც გ. ბ-ე ვერ ადასტურებს სადავო ქონების მიმართ უკეთესი სამართლებრივი უფლების არსებობას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ტ. ე-ისათვის სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციით ვერ დასტურდება გ. ბ-ის საკუთრების უფლებაზე კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 ივლისის განჩინება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. გ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 23 ივლისის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

ბანკინება

№ბს-885-867(კ-12)

4 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ქმედების განხორციელების დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2012 წლის 6 თებერვალს გ. კ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს, მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ხოლო მესამე პირად რ. ბ-ი მიუთითა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2011 წლის 6 ივლისს საკუთრებაში მემკვიდრეობით მიიღო გარდაცვლილი დის – მ. ქ-ას კუთვნილი ქ. ზუგდიდში ... ქ. №61-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი 642 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან ერთად. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ტექ. პასპორტში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფართი შეადგენდა 756 კვ. მეტრს, ხოლო საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ფართი გახლდათ 642 კვ.მ.

მოსარჩელემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების მოთხოვნით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს; წარადგინა საკადასტრო ნახაზი და სათანადო დოკუმენტაცია. 2011 წლის 29 დეკემბერს სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვარი იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში.

2012 წლის 13 იანვარს გ. კ-ამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ. კ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი.

ამდენად, მოსარჩელემ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის №7637 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით გ. კ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 12 ივლისიდან გ. კ-ას საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ქ. ზუგდიდში ... ქ. №61-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი დაზუსტებული ფართობით 642 კვ.მ. (შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი №1, განაშენიანების ფართი – 126.92 კვ.მ.) საკადასტრო კოდით №.... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2011 წლის 6 ივლისის სამკვიდრო მონმობა №.... მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია და სადავოდ არ გაუხდია მიწის ნაკვეთის მოცულობა, 642 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო გეგმა თავად მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში და რეგისტრაციის დროს არ დაფიქსირებულა ზედდება სხვა მიწის ნაკვეთთან.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის საკუთრების მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი, რომელ მხარესაც დაფიქსირდა ზედდება, ეკუთვნოდა რ. ბ-ს, რომელმაც 2009 წლის 24 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონმობით მემკვიდრეობით მიიღო მოცემული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №59-ში, დაზუსტებული ფართობით 795 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №.... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №81 განკარგულება და სამკვიდრო მონმობა. აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დროს ზედდება არ დაფიქსირებულა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, გ. კ-ას წარმომადგე-

ნელმა 2011 წლის 23 დეკემბერს განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №61-ში მდებარე უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. განცხადებასთან ერთად წარადგინა: წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, რის გამოც განმცხადებელს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა. 2012 წლის 13 იანვარს გ. კ-ას წარმომადგენელმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ. კ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება საკუთრება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების მქონე სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები. ამავე კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე, ხოლო მეორე მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრის წარმოების წესსა და პირობებს არეგულირებს „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“, რომლის მე-8 მუხლი განსაზღვრავს საკადასტრო კოდის, საკადასტრო გეგმის და საკადასტრო რუკის მნიშვნელობას რეგისტრაციისათვის, რომლის თანახმადაც საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობის შესახებ ძალაში არსებულ მონაცემებს. საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატორო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (მათ შორის მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. ხოლო საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისათვის უძრავი ნივთის დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მსჯელობის შესაბამისად, რ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დაზუსტებული მონაცემებით განხორციელდა იმ დროისათვის მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ. კ-ის საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ზუგდიდში, ... ქ. №61-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი დაზუსტებული ფართობით 642.00 კვ.მ., ხოლო რ. ბ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ზუგდიდში, ... ქ. №59-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი დაზუსტებული ფართობით 795.00 კვ.მ. ასევე დადგენილ იქნა, რომ რ. ბ-ის მიერ ქონების რეგისტრაციისას წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის საკა-

დასტრო აზომვითი ნახაზი და საკადასტრო გეგმა. აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულა. „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური და იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხალმისანვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმხორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო. სააგენტოს ერთ-ერთი ფუნქციაა – რეგისტრაცია. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომლები პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მოწყობებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ გ. კ.-ას არც ამ სარჩელის და არც სხვა სამართალწარმოების ფარგლებში არ მოუთხოვია იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და სამკვიდრო მონუმობის ბათილად ცნობა, რომლებიც საფუძვლად დაედო მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებულ სადავო გადაწყვეტილებას. მოსარჩელეს ასევე სადავოდ არ გაუხდია ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სისწორე, რომლის საფუძველზეც მარეგისტრირებელმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად განსაზღვრა რ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული ფართობის ადგილმდებარეობა და სხვა მონაცემები. მანვე მოახდინა ინდივიდუალური საკუთრების იდენტიფიცირება და მისი ასახვა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემთა ბანკში. დავის საგანს არ წარმოადგენდა ის სამართლებრივი აქტები, რომლებმაც წარმოშვა რ. ბ-ის საკუთრების უფლება და რომელთა საფუძველზედაც დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაციის შემდეგ სახეზე იყო ორი

პიროვნების ცალ-ცალკე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გადაფარვა. ასევე კანონიერ ძალაში იყო ის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და სარეგისტრაციო ჩანაწერები, რომლებიც განხორციელდა იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი არ გაუქმებულა და ნაკვეთი რაიმე ფორმით არ გასხვისებულა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. მაშასადამე, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, რაიონული სასამართლოს მსჯელობით, სახეზე იყო დროის სხვადასხვა მონაკვეთში წარმოშობილი 2 პირის საკუთრების უფლება, რომელთა მიმართაც მოქმედებდა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. მათგან ერთ-ერთის დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაციამ კი გამოორიცხა შემდგომში მეორე პირის მიერ მოთხოვნილი მონაცემების დარეგისტრირება.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელის მიზანი განხორციელდეს უძრავ ნივთზე გ. კ-ას საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების შეტანა, რადგან მისივე განმარტებით, მას 144 კვ.მ. ჩამოეჭრა უკანონოდ და იგი არასწორი დოკუმენტაციის საფუძველზე მითვისებული აქვს რ. ბ-ს.

საჯარო რეესტრის სამსახურისადმი სასარჩელო მოთხოვნის მოტივაციისა და მიზნის გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ მოთხოვნის საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლი, ხოლო მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი – საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე 2010 წლის 15 იანვრის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის №4 ბრძანების მე-17 მუხლი და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის V თავით (რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და გასაჩივრება) განსაზღვრული ნორმები.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელემ არ მიუთითა ჩანაწერის განხორციელების დროს კანონით დადგენილი რომელი მოთხოვნა დაირღვა. მოსარჩელე მხარის მითითება იმაზე, რომ რ. ბ-ს არასწორი დოკუმენტაციის საფუძველზე მითვისებული აქვს 144 კვ.მ. იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელე მხარეს არც სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და არც სასა-

მართლოსათვის არ წარმოუდგენია დოკუმენტის უსწორობის დამადასტურებელი მტკიცებულება – არ შეიძლებოდა გამხდარიყო რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების შეტანის საფუძველი. რ. ბ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების უზუსტობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მხარეს არ წარუდგენია, რომლის არსებობის შემთხვევაშიც დაინტერესებულ პირს (მოსარჩელეს) წარმოეშობოდა უფლება, ხოლო საჯარო რეესტრის მწარმოებელ ორგანოს – ვალდებულება, შეეტანა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ როდესაც ჯერ კიდევ არ არსებობს უფლების დამადასტურებელი საბუთის ბათილად ცნობის შესახებ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს გადაწყვეტილება, ითვლება, რომ ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი გ. კ-ას სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია. რაიონულმა სასამართლომ ასევე უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის №7637 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა გ. კ-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 ივნისის განჩინებით მოცემულ საქმეზე გ. კ-ას წარმომადგენლების შუამდგომლობის საფუძველზე დაინიშნა ექსპერტიზა; ხოლო განსახილველი საქმის წარმოება შეჩერდა ექსპერტიზის დასრულებამდე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინებით განახლდა მოცემული საქმის წარმოება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა გ. კ-ას სააპელაციო საჩივარი; უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს შეფასება და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ საკითხებ-

თან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ცენტრის დასავლეთ საქართველოს რეგიონული ექსპერტიზის დეპარტამენტის №... დასკვნით დადგენილია შემდეგი გარემოებები: გ. კ-ა ფაქტობრივად ფლობდა 642 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს; რ. ბ-ი კი – 870 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს. რ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული 795 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი აღწერილი გახლდათ ა. ქ-ის სახელზე შედგენილ 1989 წლის 15 დეკემბრის ტექ.პასპორტის მონაცემებში, რომლის მიხედვითაც იგი მდებარეობს ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №61-ში. რ. ბ-ის სახელზე გაცემულ საკადასტრო აზომვით ნახაზში (დამზადებულია ინდ. მენარმე „გ. ქ-ას“ მიერ) და ა. ქ-ის 1989 წლის 15 დეკემბრის ტექ.პასპორტში მოცემული ფართის ზომები და ფართობები არ დაემთხვა ერთმანეთს. დ. ქ-ის (რ. ბ-ის მამკვიდრებლის) მიერ მშობლებისაგან მემკვიდრეობით მიღებული მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 795 კვ. მეტრს მისასვლელი გზის გარეშე. გ. კ-ას მამკვიდრებლის 1988 წლის 15 ივნისის ტექ.პასპორტში მოცემული 756 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნის დროს კი გადაფარვა მოხდა ქ-ას ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში რ. ბ-ის ნაკვეთის ქუჩასთან დამაკავშირებელ ზოლთან. აღნიშნული გადაფარვის ფართი შეადგენდა 144 კვ. მეტრს. საქმეში არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის მიხედვით რ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 795 (ფაქტობრივი ფლობა 804 კვ.მ.-ზე) კვ.მ. მიწის ნაკვეთში შედიოდა 144 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. საქმეში არსებულ დოკუმენტებში მოცემული ნაკვეთების კონფიგურაციები და ზომები განსხვავდებოდა ფაქტობრივად რ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი მონაცემებისაგან.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მართალია, 1988 წლის 15 ივნისის ტექნიკური პასპორტით გ. ქ-ას სარგებლობაში აღრიცხული იყო ქ. ზუგდიდში, ... ქუჩა (ამჟამინდელი ... ქუჩა) №61-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი და მასზე დამაგრებული 756 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მაგრამ მოგვიანებით მისმა მემკვიდრეებმა ფაქტობრივად მართლზომიერ მფლობელობასა და სარგებლობაში მიიღეს საცხოვრებელ სახლთან ერთად მიწის ნაკვეთი 641 კვ.მ., რაც ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაადასტურა მ. ქ-ას სახელზე საკუთრების უფლების მონშობის გაცემით. მითითებული საკუთრების მონშობა გახდა 641 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მ. ქ-ას საკუთრების უფლების რეგის-

ტრაციის საფუძველი და ამ უკანასკნელს რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ დავა არ უნარმოებია. იგივე ფართობის მიწის ნაკვეთი მიიღო მემკვიდრეობით გ. კ-ამ მ. ქ-ასაგან და იგი საკუთრების უფლებით აღრიცხა თავის სახელზე. ექპერტიზის დასკვნით გაირკვა, რომ სადავო 144 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი შედიოდა არა მ. ქ-ასა და შემდგომში გ. კ-ას სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ფართობში, არამედ იგი შედიოდა რ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ 795 (804) კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ფართობში.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ გ. კ-ას თავის საკუთრებად რეგისტრირებული ჰქონდა და ფაქტობრივად ფლობდა მიწის ნაკვეთის იმ ოდენობას, რაც მან მიიღო მამკვიდრებლისაგან სამკვიდრო მონაწილად. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის საფუძველი არ არსებობდა, რადგან არ დადასტურდა გ. კ-ას მართლობიერი ფლობის უფლება სხვა მიწის ნაკვეთზე, კერძოდ, სადავო 144 კვ. მეტრზე.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მემკვიდრემ – გ. კ-ამ მემკვიდრეობით მიიღო საცხოვრებელი სახლი და მიწის ნაკვეთი იმ სახით, რა სახითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო ჩანაწერებითა და ფაქტობრივი ფლობით არსებობდა მ. ქ-ასთან (მამკვიდრებელთან).

ამდენად, მოსარჩელის პრეტენზია სარეგისტრაციო ჩანაწერში ცვლილების განხორციელების გზით დამატებით 144 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, როგორც ფაქტობრივად, ისე სამართლებრივად სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა გ. კ-ამ, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება უკანონო და დაუსაბუთებელია. მისი მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა საინჟინრო-ტექნიკური ექსპერტიზის გამოკვლევის შედეგები, რითაც ცალსახად დასტურდებოდა საჯარო რეესტრისა და რ. ბ-ის უკანონო ქმედებები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 3 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხ-

ლის, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით წარმოებაში იქნა მიღებული გ. კ.-ას საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 14 თებერვლის განჩინებით გ. კ.-ას საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 18 აპრილს, 13:00 საათზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ გ. კ.-ას საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2011 წლის 6 ივლისს გ. კ.-ამ მემკვიდრეობით საკუთრებაში მიიღო გარდაცვლილი დის – მ. ქ.-ას საკუთრებაში არსებული ქ. ზუგდიდში ... ქ. №61-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი 642 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან ერთად. მოსარჩელის მტკიცებით, საკუთრების ტექ. პასპორტში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფართი შეადგენდა 756 კვ. მეტრს, ხოლო საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ფართი გახლდათ 642 კვ.მ. შესაბამისად, მოსარჩელემ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების განხორციელების მოთხოვნით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო ნახაზი და სათანადო დოკუმენტაცია. 2011 წლის 29 დეკემბერს სარეგისტრაციო სამსახურმა შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვარი იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში. 2011 წლის 12 ივლისიდან გ. კ.-ას საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო ქ. ზუგდიდში ... ქ. №61-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ნივთი დაზუსტებული ფართობით 642 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №.... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო უფლების დამადასტურებელი დო-

კუმენტი – 2011 წლის 6 ივლისის სამკვიდრო მონუმობა №... . მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია და სადავოდ არ გაუხდია მინის ნაკვეთის მოცულობა, 642 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე საკადასტრო გეგმა თავად მოსარჩელის მიერ წარდგენილი იყო მარეგისტრირებელ ორგანოში და რეგისტრაციის დროს არ დაფიქსირებულა ზედდება სხვა მინის ნაკვეთთან. ასევე, მოსარჩელის საკუთრების მომიჯნავე მინის ნაკვეთი, რომელ მხარესაც დაფიქსირდა ზედდება ეკუთვნოდა რ. ბ-ს, რომელმაც 2009 წლის 24 თებერვალს გაცემული სამკვიდრო მონუმობით მემკვიდრეობით მიიღო მოცემული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ზუგდიდში, ... ქ. №59-ში დაზუსტებული ფართობით 795 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №81 განკარგულება და სამკვიდრო მონუმობა. აღნიშნული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის დროს ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2012 წლის 13 იანვარს გ. კ-ამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ. კ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში მოსარჩელე სადავოდ ხდის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებას და სასარჩელო მოთხოვნაც ჩამოყალიბებული აქვს იმგვარად, რომ იგი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას მოითხოვს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გ. კ-ას არც მოცემული სარჩელის და არც სხვა სამართალწარმოების ფარგლებში არ მოუთხოვია იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და სამკვიდრო მონუმობის ბათილად ცნობა, რომლებიც საფუძვლად დაედო მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას. მოსარჩელეს ასევე სადავოდ არ გაუხდია ის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სისწორე, რომ-

ლის საფუძველზეც მარეგისტრირებელმა ორგანომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად განსაზღვრა რ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული ფართობის ადგილმდებარეობა და სხვა მონაცემები. დავის საგანს არ წარმოადგენდა ის სამართლებრივი აქტები, რომლებმაც წარმოშვა რ. ბ-ის საკუთრების უფლება და რომელთა საფუძველზეც დაზუსტებული მონაცემების რეგისტრაციის შემდეგ სახეზე იყო ორი პიროვნების ცალცალკე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გადაფარვა. ასევე კანონიერ ძალაში იყო ის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და სარეგისტრაციო ჩანაწერები, რომლებიც განხორციელდა იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერი არ გაუქმებულა და ნაკვეთი რაიმე ფორმით არ გასხვისებულა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გ. კ-ამ ვერ დაასაბუთა რ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის უკანონობა. მოსარჩელის მტკიცებით, რ. ბ-ს არასწორი დოკუმენტაციის საფუძველზე მითვისებული ჰქონდა 144 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, თუმცა მას არც სარეგისტრაციო სამსახურისათვის და არც სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია რ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად არსებული კონკრეტული დოკუმენტის უსწორობის (ბათილად ცნობის ან არარად აღიარების) საფუძველები, რაც გამორიცხავს მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც სახეზე გვაქვს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება და ამასთან, ძალაშია რ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას მსჯელობა იქონიოს რ. ბ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველიანობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სა-მოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აგრეთვე, დღეს მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმ-

ფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ მოქმედი უტყუარობის პრეზუმფცია განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გაზრანტს. ამდენად, საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ როგორც გ. კ-ას, ასევე, რ. ბ-ს საკუთრებაში გააჩნიათ მათ სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები იმ ოდენობითა და მოცულობით, რაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გ. კ-ამ დავა არასწორად წარმართა და სასარჩელო მოთხოვნა იმგვარად ჩამოაყალიბა, რომ დავა გაგრძელდა არა ზედდებასთან დაკავშირებით, არამედ, თავად წარმოების შეჩერების შესახებ მიღებულ აქტთან მიმართებაში. მოსარჩელე მხოლოდ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვს და არა რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელებას. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გ. კ-ას მიერ წარმოებული დავა სამართლებრივი შედეგის მომტანი ვერ იქნება მისთვის, რადგან სადავოდ ქცეული – სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების გამოცემის საფუძველი გ. კ-ას კანონით დადგენილი წესით სადავოდ არ გაუხდია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფ-

ლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საინდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით. ამავე ნორმის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო მონაცემების ზედდება არის უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. ხოლო 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 29 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე გ. კ-ას

სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ. კ-ას საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება არსებითად სწორია, არ არსებობს მისი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, დატოვებულ უნდა იქნეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. გ. კ-ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 სექტემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

უძრავი ქონების რეგისტრაცია

ბანკინება

№ბს-600-589(4კ-12)

14 ნოემბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

მ. ვაჩაძე,

ლ. მურუსიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების და ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, კეთილსინდისიერი შემქმენი ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებაში და აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ. ბათუმის მერიის 31.12.99წ. №430 განკარგულების თანახმად, ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116. 18 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართს შეეცვალა დანიშნულება და ჩაირიცხა საცხოვრებელ ფონდში, ფართი საცხოვრებელი ბინის დანიშნულებით გამოეყო ი. გ-ეს, ქ. ბათუმის საბინაო სამმართველოს დავალა ბინის ორდერის გაცემა, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს და №3 მიკრორაიონის გამგეობას – სათანადო ცვლილებების შეტანა აღრიცხვაში. ფართი აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად და ი. გ-ის სახელზე 22.09.2000 წ. გაიცა №00457 ორდერი.

2008 წლის აპრილის თვეში ი. გ-ემ სადავო ფართის პრივატიზაციის მიზნით, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულების საფუძველზე, განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას, რასაც დაურთო 22.09.2000წ. გაცემული ორდერი და მერიის 31.12.99წ. №430 განკარგულება. ქ. ბათუმის მერიამ 23.09.08წ. №836 ბრძანებით ი. გ-ეს უარი უთხრა ფართის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემაზე იმ საფუძველით, რომ 31.12.99წ. №430 განკარგულება არ აღსრულებულა. მერიამ მიუთითა, რომ ი. გ-ე ფაქტიურად ითხოვდა არასაცხოვრებელი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას, ხოლო საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემას ექვემდებარებოდა მხოლოდ ის არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც საცხოვრებელ ფართთან ერთად ქმნიდა ინდივიდუალური საკუთრე-

ბის საგანს და შედიოდა სახელმწიფო საბინაო ფონდში. ი. გ-ემ მერიის 23.09.08წ. №836 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სარჩელი აღძრა სასამართლოში. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 23.12.08წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 23.09.08წ. №836 ბრძანება, მერიას დაევალა ახალი აქტის გამოცემა უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით ი. გ-ეზე გადაცემის საკითხის განხილვის შემდეგ. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო წესით. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 03.06.09წ. განჩინებით საქმის წარმოება შეჩერდა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმის მერიამ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში საქმის განხილვის პერიოდში, კერძოდ, 30.09.08წ. მიმართა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და ითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. 70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ ფართის სახელმწიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვის საკითხის განხილვა. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 26.11.08წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს გაუგზავნა №01-22/4500 მიმართვა, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში ... ქ. №70-72-ში მდებარე ფართის, მასზე ნილობრივად დამაგრებული მიწის ნაკვეთით, სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაცია, რაც აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 26.11.08წ. მიმართვის საფუძველზე 26.11.08წ. განხორციელდა.

08.12.08წ. აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარემ წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და წარუდგინა აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადასაცემი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მონაცემები, რის თაობაზეც თავის მხრივ ეცნობა საქართველოს მთავრობას. საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულებით აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადაეცა რამოდენიმე ობიექტი, მათ შორის ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი. 10.03.09წ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის დაიდო სანოტარო წესით დამონმებული ხელშეკრულება, რომლითაც ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ. ფართი გადაეცა აჭარის ა.რ. მთავრობას საკუთრებაში და იგი 14.03.09წ. საჯარო რეესტრში აღრიცხა აჭარის ა.რ. საკუთრებად.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 18.03.09წ. №143 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ. ფართზე გამოცხადდა აუქციონი. 21.04.09წ. აუქციონში გამარ-

ჯვეების დამადასტურებელი №201 ოქმით ფართი შეიძინა ე. ბემ, 24.04.09წ. მასზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა. 23.01.09წ. სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ე. ბ-ის საკუთრების უფლება.

ი. გ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, რომლითაც მოითხოვა: ქ. ბათუმის მერიის 30.09.08წ. №2-26-2428 წერილის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.11.08წ. ჩანაწერის, საქართველოს პრემიერ-მინისტრის 02.03.09წ. №151 განკარგულების, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 10.03.09წ. დადებული ხელშეკრულებისა და შესაბამისად სადავო ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 16.03.09წ. ჩანაწერის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 18.03.09წ. №143 ბრძანების ბათილად ცნობა, აგრეთვე აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №201 ოქმისა და საკუთრების დამადასტურებელი №938ა მონმობის ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 05.05.09წ. განჩინებით დაკმაყოფილდა ი. გ-ის განცხადება, ე. ბ-ეს აეკრძალა სადავო ქონების გასხვისება. სააპელაციო სასამართლოს 21.07.09წ. განჩინებით ე. ბ-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 30.11.09წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 18.06.10წ. განჩინებით გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლოს 13.04.11წ. განჩინებით აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი არ იქნა დაშვებული.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 09.08.11წ. გადაწყვეტილებით ი. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვა, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.11.08წ. ჩანაწერი; ფართზე აუქციონის გამოცხადების შესახებ 18.03.09წ. №143 ბრძანება. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით საქართველოს მთავრობას დაევალა ძალადაკარგულად გამოცხადდეს 02.03.09წ. №151

განკარგულება, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეველა 16.03.09წ. ჩანაწერის ძალადაკარგულად გამოცხადება. მოსარჩელის მოთხოვნა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09წ. №201 ოქმისა და 24.04.09წ. საკუთრების დამადასტურებელი №938ა მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მერიის მოსაზრება, რომ მერიის 31.12.1999წ. განკარგულება არ აღსრულებულა. სასამართლომ აღნიშნა აგრეთვე, რომ არ არსებობს 31.12.1999წ. განკარგულებისა და 22.09.2000წ. ორდერის არარად ცნობის საფუძველი. სკ-ის 155-ე, 156-ე, 161-ე მუხლებით დაცული მართლზომიერი მფლობელის უფლებები, მფლობელობის პერიოდში კეთილსინდისიერ მფლობელს აქვს მესაკუთრის მსგავსი უფლებები, მფლობელობა წყდება მხოლოდ მესაკუთრის დასაბუთებული პრეტენზიის გამო. ი. გ-ე უფლებამოსილი იყო მისთვის გადაცემული ფართი გამოეყენებინა საკუთარი შეხედულებისამებრ, ნივთით სარგებლობის უფლება მოიცავს პირის შესაძლებლობას არ ისარგებლოს ნივთით. სასამართლომ დადგენილად ცნო საქმეზე, რომ საცხოვრებელი ფართის სტატუსის მინიჭების შესახებ, აქტის გამოცემისას ფართი არ იმყოფებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში. საბინაო ფონდში რიცხული საცხოვრებელი ფართის განკარგვა შესაძლებელი იყო მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ და არა სახელმწიფოს რომელიმე სხვა ორგანოს მიერ. მერიამ იმ დროს მიმართა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ქონების სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნით, როდესაც ჯერ კიდევ არ იყო დასრულებული დავის განხილვა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს არ ჰქონდა სადავო ფართის სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვის მოთხოვნის უფლება, მიმართვის საფუძველზე სახელმწიფოს საკუთრებაში შესაძლებელი იყო იმ ფართის აღრიცხვა, რომელიც არ იყო საბინაო ფონდში. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ როდესაც აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ მიიღო მერიის წერილი, მერიაში არ იყო დასრულებული ადმინისტრაციული წარმოება ი. გ-ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, ხოლო სამინისტროს მიერ მიმართვის საჯარო რეესტრისათვის წარდგენის დროს სასამართლოში მიმდინარეობდა ი. გ-ის სარჩელის განხილვა. სზაკ-ის 95.2 მუხლის თანახმად, სამინისტროს ი. გ-ე, როგორც დაინტერესებული პირი, უნდა მოეწვია ადმინისტრაციულ წარმოებაში. სასამართლომ სამინისტროს მიმართვა აქტად მიიჩნია და 60¹.1

მუხლის, აგრეთვე სასკ-ის 22-ე, 32.1 მუხლების საფუძველზე მიიჩნია, რომ 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვა ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულებასთან დაკავშირებით ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ განკარგულება, სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში, სზაკ-ის 61-ე მუხლის თანახმად ექვემდებარება გამოცემის დღიდან ძალადაკარგულად გამოცხადებას, ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ამ აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, განკარგულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები არ არსებობს.

აჭარის ა.რ. მთავრობასა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ ის არის აუცილებელი და კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმა, რომელიც უნდა გაფორმდეს საქართველოს მთავრობის განკარგულების საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. მთავრობასა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის 10.03.09წ. დადგენილი ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ეფუძნება საქართველოს მთავრობის 19.02.05წ. №26 დადგენილებას.

საქალაქო სასამართლომ სზაკ-ის 61-ე მუხლზე მითითებით მიიჩნია, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაევალოს სადავო ქონების ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ 16.03.09წ. ჩანაწერის ძალადაკარგულად გამოცხადება იმის გათვალისწინებით, რომ ბათილად არის ცნობილი სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.08წ. ჩანაწერი ფართის სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხვის შესახებ და ძალადაკარგულად გამოცხადებას ექვემდებარება საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულება.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 18.03.09წ. №143 ბრძანებასთან დაკავშირებით, რომლითაც სადავო ფართზე გამოცხადდა აუქციონი, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ აქტის გამომცემისას სამინისტროსათვის ცნობილი იყო ფართთან დაკავშირებით მიმდინარე სასამართლო დავის შესახებ, აქტით შეილახა ი. გ-ის უფლება სადავო ფართზე. რაც შეეხება აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმს, სასამართლომ ის გარიგებად მიიჩნია და აღნიშნა, რომ მოპასუხეს ე. ბ-ის, როგორც მყიდველის, საკუთრების უფლებას იცავს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები კეთილსინდისიერი მყიდველის ინტერესების დაცვასთან დაკავშირებით. სკ-

ის 185-ე, 312-ე მუხლები იცავენ შემძენის ინტერესებს, ე. ბ-ე კეთილსინდისიერი შემძენია, ამდენად ოქმის და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

პირველი ინსტანციის სასამართლო 09.08.11წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ი. გ-ის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საქართველოს მთავრობის, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო 10.05.12წ. განჩინებით სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მერიის 31.12.1999წ. №430 განკარგულება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ი. გ-ის მოთხოვნა არასაცხოვრებელი ფართის საცხოვრებელ ფონდში გადაყვანისა და ფართის საცხოვრებელი ბინის დანიშნულებით გამოყოფის შესახებ, დღემდე ძალმოსილი აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, რომლის საფუძველზე ი. გ-ეს წარმოეშვა მართლზომიერი უფლებები. სასამართლომ არ გაიზიარა მერიის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ აღნიშნული აქტი აღსრულებული არ ყოფილა და მიუთითა, რომ ბინის ორდერის გაცემა ნიშნავდა 31.12.99წ. №430 განკარგულების აღსრულებას, შესაბამისად ი. გ-ეს კანონიერი ნდობის უფლება ჰქონდა აღნიშნული აქტის მიმართ. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აგრეთვე მერიის მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ 31.12.99წ. №430 განკარგულება და 22.09.2000წ. ორდერი არარა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და აღნიშნა, რომ არ არსებობს სზაკ-ის მე-60 მუხლით განსაზღვრული ამ აქტების არარად აღიარების რომელიმე საფუძველი, ამასთანავე აქტს არარად აღიარებს მისივე გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხსენებული აქტები სადღეისოდ ძალაშია და ამ საფუძველზე ფართის მართლზომიერ მფლობელს ი. გ-ე წარმოადგენს. აქტებს არარად არ აქცევს ის გარემოება, რომ ი. გ-ე არ იყენებდა ფართს საცხოვრებელი დანიშნულებით, უკეთუ მერია წინააღმდეგი იყო ი. გ-ის მიერ ფართის არასაცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენებაზე, მას უნდა დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება №430 განკარგულების და ორდერის გაუქმებასთან დაკავშირებით, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგულისხმებოდა, რომ მერია ეთანხმებოდა მართლზომიერი მფლობელის მიერ ფართის საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოყენებას, ი. გ-ე უფლებამოსილი იყო მისთვის გადაცემული ფართი საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოეყენებინა. 31.12.1999წ. №430 განკარგულებას ი. გ-ის მიმართ სამართლებრივი შედეგი მოყვა – ი. გ-ე

ამ ფართის მართლზომიერი მოსარჩელე გახდა და მოქმედი კანონმდებლობით გაუჩნდა საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 31.12.1999წ. №430 განკარგულებისა და 22.09.2000 საცხოვრებელი ბინის ორდერის გაუქმების გარეშე სადავო ფართის სამართლებრივი რეჟიმის შეცვლა შეუძლებელია, ამ აქტების მიმართ ი. გ-ეს კანონიერი ნდობის უფლება აქვს, რამდენადაც კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი გარემოება არ არსებობს. ი. გ-ესა და მერიას შორის ფართის პრივატიზაციასთან დაკავშირებული დავის წარმოშობის მომენტისათვის ფართის გადაცემა განსაზღვრული იყო საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით, მერიამ თავისი წერილით აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს იმ დროს მოთხოვა სადავო ქონების სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვა, როდესაც ჯერ კიდევ არ იყო გადაწყვეტილი ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებად გადაცემის თაობაზე ი. გ-ის მოთხოვნის კანონიერების საკითხი. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს არ ჰქონდა უფლება საჯარო რეესტრისათვის მოეთხოვა სადავო ფართის სახელმწიფოს საკუთრებად აღრიცხვა, რადგანაც ამ ფართზე ი. გ-ეს მართლზომიერი სარგებლობის უფლება ჰქონდა მინიჭებული 31.12.1999წ. №430 განკარგულებითა და 22.09.2000წ. ორდერით, რომლებიც არ გაუქმებულა, ხოლო მერიის ბრძანება, რომლითაც ი. გ-ეს უარი ეთქვა სადავო ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე არ იყო კანონიერ ძალაში შესული (დავას სასამართლო იხილავდა). სამინისტროსათვის ცნობილი იყო სადავო ფართზე ი. გ-ის პრეტენზიისა და ინტერესის შესახებ, რაც სზაკ-ის 95.2 მუხლის მიხედვით ავალდებულებდა ადმინისტრაციულ ორგანოს ი. გ-ის, როგორც დაინტერესებული პირის, ადმინისტრაციული წარმოებაში მონაწილეს. სზაკ-ის 182-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე სამინისტროს თავი უნდა შეეკავებინა სადავო ფართის სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვისაგან, ვიდრე კანონიერ ძალაში არ შევიდოდა სასამართლო გადაწყვეტილება. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.08წ. ჩანაწერი ფართზე სახელმწიფო საკუთრების უფლების აღრიცხვის შესახებ უკანონო აქტის საფუძველზე განხორციელებული, რაც ამ ჩანაწერის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

რაც შეეხება საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულებას, რომლითაც აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადაეცა სადავო ფართი, სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს მთავ-

რობის 19.02.05წ. №26 დადგენილების შესაბამისად, გადაწყვეტილებას სახელმწიფო ქონების აჭარის ა.რ. გადაცემის შესახებ იღებს საქართველოს მთავრობა. სახელმწიფო საკუთრების უფლება მოცემულ შემთხვევაში დასტურდებოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერით. ვინაიდან სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 26.11.08წ. განხორციელებული ჩანაწერი ბათილია, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მთავრობის №151 განკარგულებას სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია და იგი ექვემდებარება ძალადაკარგულად გამოცხადებას გამოცემის დღიდან, რის გამოც საქართველოს მთავრობას უნდა დაევალოს 02.03.09წ. №151 განკარგულების ძალადაკარგულად გამოცხადება სადავო ფართის ნაწილში.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.08წ. ჩანაწერის ბათილობის, საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ძალადაკარგულობის გამო, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს მისი განხორციელების დღიდან ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.03.09წ. ჩანაწერი, რომლითაც ფართი აჭარის ა.რ. საკუთრებად დარეგისტრირდა. სასამართლომ მიუთითა აგრეთვე, რომ კანონსაწინააღმდეგოა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 18.03.09წ. №143 ბრძანება, რომლითაც მოსარჩელის უფლება შეილახა, რის გამოც ის ბათილად უნდა გამოცხადდეს.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №201 ოქმი სასამართლოს მიერ მიჩნეულ იქნა გარიგებად, სასამართლომ მიუთითა, რომ ოქმი და საკუთრების დამადასტურებელი №938ა მოწმობა, ასევე ე. ბ-ისათვის 70 400 ლარის საფასურად ... ქ. №70/72-ში მდებარე ფართის საკუთრებაში გადაცემა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად განხორციელდა, მოპასუხე ე. ბ-ის საკუთრების უფლებას იცავს სკ-ის ნორმები (185-ე, 312-ე მუხ.) კეთილსინდისიერი მყიდველის ინტერესების დაცვასთან დაკავშირებით. ვინაიდან აუქციონზე გატანილი ქონება რეგისტრირებული იყო აჭარის ა.რ. საკუთრებად, ამდენად ე. ბ-ე ფართის კეთილსინდისიერი შემძენია და მისი საკუთრების უფლება კანონით არის დაცული.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა საქართველოს მთავრობის, ი. გ-ის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ.

საქართველოს მთავრობა საკასაციო საჩივრით მოითხოვს

განჩინების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც მას დაევალა საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ნაწილობრივ ძალადაკარგულად ცნობა. კასატორი თვლის, რომ სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, სახეზეა სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები. კასატორი აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნას, სხვა აქტებთან ერთად, საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების (სადავო ფართის ნაწილში) ბათილად ცნობა წარმოადგენდა. არც სარჩელი და არც ორივე ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს სასარჩელო მოთხოვნა არ ჩამოყალიბებულა განკარგულების ძალადაკარგულად ცნობის დავალების მიმართულებით. სსკ-ის 248-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს არ აქვს უფლება მიაკუთვნოს მხარეთა გადაწყვეტილებით ის, რაც მას არ უთხოვია ან იმაზე მეტი ვიდრე ის მოითხოვდა. კასატორი თვლის, რომ სასამართლო უნდა შემოფარგლულიყო საქართველოს მთავრობის განკარგულების ბათილად ცნობაზე უარის თქმით ბათილობის წინაპირობების არარსებობის გამო და არ უნდა განევრცო მსჯელობა ძალადაკარგულობაზე ასეთი მოთხოვნის არარსებობის გამო. სარჩელი აღძრული იყო სსკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე, ხოლო სასამართლომ თავისი ინიციატივით მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც სსკ-ის 23-ე მუხლის საფუძველზე წარდგენილ სარჩელთან დაკავშირებით მიიღება აქტის გამოცემაზე. გადაწყვეტილება მიღებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უარის არარსებობის პირობებში. კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითებით სასამართლომ ძალაში დატოვა აუქციონის შედეგები, რაც გაუგებარს ხდის საქართველოს მთავრობის ძალადაკარგულად გამოცხადების დავალების აუცილებლობას, ვინაიდან ასეთი შედეგის დადგენა შესაძლებელი იყო განკარგულების ძალაში დარჩენის შემთხვევაშიც.

ი. გ-ე საკასაციო საჩივრით მოითხოვს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას, საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ბათილად ცნობას ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე სადავო ფართის საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში, კასატორი მოითხოვს აგრეთვე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.03.2000წ. ჩანაწერის ბათილად ცნობას, რომლითაც მოხდა აჭარის ა.რ. საკუთრებად აღრიცხვა, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის 21.04.09წ. №201 ოქმისა და 24.04.09წ. საკუთრების დამადასტურებელი №938 მონუმბის ბათილად ცნობა, მერიის

30.09.08წ. №2-26-2428 წერილის, საქართველოს ეკონომიკის განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 10.03.09წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობას.

ი. გ-ე საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ სასამართლომ სარეზოლუციო ნაწილში არ ასახა დაკმაყოფილდა თუ არა ქ. ბათუმის მერიის 30.09.08წ. №2-26-2428 წერილის, აგრეთვე საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 10.03.09წ. დადებულ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნები. არასწორია საქართველოს მთავრობისათვის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ძალადაკარგულად გამოცხადების დავალება, ვინაიდან არ არის სახეზე სზაკ-ის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილში ჩამოთვლილი არც ერთი საფუძველი, ხოლო სზაკ-ის 61-ე მუხლის მე-5 და მე-7 ნაწილების თანახმად ადმინისტრაციული აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას სულ სხვა სამართლებრივი შედეგი შეიძლება მოყვეს. კასატორი თვლის, რომ ყველა აქტის მიღება მოხდა მინაზმით, რათა მას წართმეოდა გადაცემული ბინა. სადავო ქონების სახელმწიფო საკუთრებად აღიარება მოხდა იმის მიუხედავად, რომ ფართის პრივატიზაციაზე მოთხოვნა სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა, სახეზეა სზაკ-ის მე-5 მუხლის მოთხოვნის დარღვევა. სასარჩელო მოთხოვნას შეადგენდა საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ბათილად ცნობა, რადგან ეს აქტი მიღებულია სასამართლოს მიერ ბათილად ცნობილი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე და სზაკ-ის პრინციპებიდან გამომდინარე ყველა ბათილად ცნობილ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე მიღებული შემდგომი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია. იმ პირობებში, როდესაც სასამართლო დავა ქ. ბათუმის მერიის 23.09.08წ. №836 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ ი. გ-ის სასარგებლოდ იყო გადაწყვეტილი, სადაც მოპასუხეები იყვნენ ქ. ბათუმის მერია და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, აჭარის მთავრობამ მიიღო 02.03.09წ. №151 განკარგულება, გაფორმდა 10.03.09წ. ხელშეკრულება და გამოცხადდა აუქციონი. ფართის პრივატიზაციასთან დაკავშირებით დავის განმხილველი სასამართლოს სხდომებზე მოპასუხე მხარეებს არ განუცხადებიათ აუქციონის შესახებ, რის შედეგადაც კანონით დადგენილი წესების დარღვევით მოხდა ი. გ-ის ბინიდან გამოსახლება. სასამართლომ ისე მიიჩნია ე. ბ-ე კეთილსინდისიერ შემძენად, რომ არ გაითვალისწინა სზაკ-ის 70-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის მოთხოვნები. ვინაიდან სასამართლომ ბათილად ცნო აუქციონის გამოცხადე-

ბის შესახებ 18.03.09წ. №143 ბრძანება, სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ბათილად უნდა ეცნო აუქციონის შედეგები და არ უნდა გამოყენებულიყო კეთილსინდისიერების პრინციპი. სასამართლომ არ იმსჯელა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ე. ბ-ისათვის ცნობილი იყო სადავო ფართზე ი. გ-ის უფლებების შესახებ, სასამართლოს არ უმსჯელია მოწმეთა ჩვენებებზე, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ ე. ბ-ემ, როგორც მეზობელმა, კარგად იცოდა ფართზე დავის მიმდინარეობის შესახებ, აღნიშნულის შესახებ მოწმეებიც აფრთხილებდნენ. მოსარჩელის შუამდგომლობით დაკითხულმა მოწმეებმა დაადასტურეს, რომ ე. ბ-ემ წინასწარ იცოდა ბინის ი. გ-ის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებობის, ბინაზე სასამართლო დავის მიმდინარეობისა და სასამართლოში დავის მოგების შესახებ. აღნიშნულის მიუხედავად ე. ბ-ემ მოპასუხეებთან წინასწარი შეთანხმებით შეიძინა სადავო ფართი. სსსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად სასამართლო ვალდებული იყო ეხელმძღვანელა სააპელაციო სასამართლოს 18.06.10წ. კანონიერ ძალაში შესული განჩინების მითითებებით, რომლებიც სავალდებულოა ქვემდგომი სასამართლოსათვის. სააპელაციო სასამართლომ ყოველგვარი კრიტიკისა და შეფასების გარეშე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები. სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 393- და 394-ე მუხლების მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება.

აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო საკასაციო საჩივრით ითხოვს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 10.05.12წ. განჩინების გაუქმებას იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვა და 18.03.09წ. №143 ბრძანება აუქციონის გამოცხადების შესახებ. კასატორი მიუთითებს, რომ არასწორია სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმაზე თითქოს აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსათვის ცნობილი იყო ისეთი გარემოების შესახებ, რაც გამორიცხავდა სადავო ქონების სახელმწიფო საკუთრებად აღრიცხვას და შემდგომში მის განკარგვას. საქმეში დაცული მტკიცებულებებით დგინდება, რომ სადავო ქონება სახელმწიფოს საკუთრებად ქონების რეგისტრაციამდე არავის საკუთრებას არ წარმოადგენდა. ეს იყო დაურეგისტრირებელი სახელმწიფო ქონება. ქონების განკარგვისას არ დარღვეულა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესა-

ხებ“ კანონის მოთხოვნები. საქმის სასამართლოში განხილვისას ი. გ-ეს არ მოუთხოვია უზრუნველყოფის რომელიმე ღონისძიების გამოყენება, ხოლო სსკ-ის 184-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად მხარეებს არ ერთმევათ უფლება გაყიდონ ან სხვაგვარად გაასხვისონ დავის საგანი, რაც სასამართლომ არ გაითვალისწინა. ი. გ-ე ვერ შეძლებდა სადავო ქონების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას, რადგან მას არ გააჩნდა ამის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად სამინისტროს ქმედებები კანონიერია და არ არსებობდა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვის ბათილად ცნობის საფუძველი. სადავო ქონების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვის დროს სამინისტრო ვალდებული არ იყო აღმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაება ი. გ-ე. სამინისტროსათვის ქ. ბათუმის მერიის 30.09.08წ. №2-26-2428 წერილით გახდა ცნობილი, რომ ი. გ-ე ქ. ბათუმის მერიისაგან ითხოვდა ფართის საკუთრების უფლებით გადაცემას, რაც ქ. ბათუმის მერიის 23.09.08წ. №836 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა. ამ ბრძანებით ქ. ბათუმის მერიაში წარმოება დასრულდა. შესაბამისად არასწორია სასამართლოების მითითება ი. გ-ის წარმოებაში ჩაბმის ვალდებულებაზე, სასამართლოები ვერ უთითებენ სამართლებრივ ნორმებზე, თუ რის საფუძველზე გააჩნდა სამინისტროს ეს ვალდებულება. არასწორად მოხდა სამოქალაქო კოდექსის ნორმების გამოყენება ი. გ-ის სადავო ქონების მართლზომიერ მფლობელად მიჩნევისას, რადგან ფართის მესაკუთრეს წარმოადგენდა სახელმწიფო და მისი უფლებები დაცულია სკ-ის 170-ე მუხლით. არასწორია აგრეთვე განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 18.03.09წ. №143 ბრძანება აუქციონის გამოცხადების შესახებ, ვინაიდან ქონება წარმოადგენდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებას, აუქციონი ჩატარდა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონის მოთხოვნების სრული დაცვით და არ არსებობდა ბრძანების გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური საკასაციო საჩივრით მოითხოვს განჩინების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას იმ საფუძველით, რომ სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები, განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული და არსებობს სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნტით განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავო ფაქტობ-

რივ გარემოებად რომ სადავო ფართი ტექნიუროში აღირიცხა ქ. ბათუმის მერიის საკუთრებად და ი. გ-ის სახელზე გაიცა ორდერი. ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს არქივის სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ სადავო ფართის ქ. ბათუმის მერიის სახელზე აღრიცხვა არ განხორციელებულა ამ ფართის საბინაო ფონდში ჩარიცხვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული არასაცხოვრებელი ფართი უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე თავიდანვე აღრიცხული იყო ქ. ბათუმის მერიის სახელზე. 31.12.99წ. №430 განკარგულება არ აღსრულებულა, არ მომხდარა მისი საბინაო ფონდში გადაყვანა, რის გამოც ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მისი განკარგვის უფლება არ ქონდა. შესაბამისად სახელმწიფო უფლებამოსილი იყო სადავო ფართი აღრიცხა საკუთრების უფლებით. აღრიცხვა განხორციელდა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, რადგან არ არსებობდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძვლები. რეგისტრაციისას არ დარღვეულა კანონის ნორმები, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები. კანონიერია აგრეთვე 16.03.09წ. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლების შესახებ, რომელიც განხორციელდა უფლების დამდგენი დოკუმენტის – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ მთავრობას შორის 10.03.09წ. დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. კანონიერია ასევე სადავო ფართის ე. ბ-ის საკუთრების უფლებით აღრიცხვა, რომლის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი მონობა.

საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა დამატებით აღნიშნა, რომ რეგისტრაციის საფუძვლის ბათილად ცნობა კანონმდებლობით იწვევს რეგისტრაციის არა ბათილობას, არამედ ძალადაკარგულობას. წარმომადგენელმა მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 27.11.08წ. ჩანაწერის ბათილად ცნობის ნაწილში.

საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე კასატორების წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს თავიანთ საკასაციო საჩივრებს და მოითხოვეს თავიანთი საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილება. ქ. ბათუმის მერიის, აჭარის ა.რ. მთავრობის, ე. ბ-ის წარმომადგენლებმა არ ცნეს ი. გ-ის საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მხარი დაუჭირეს საქართველოს მთავრობის, აჭარის

ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერებისა და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად თვლის, რომ ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო საქართველოს მთავრობის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი და დავას არ ინვესტ, რომ ქ. ბათუმის მერიის 31.12.99წ. №430 განკარგულების თანახმად ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116. 18 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართს შეეცვალა დანიშნულება და ჩაირიცხა საცხოვრებელ ფონდში, ფართი საცხოვრებელი ბინის დანიშნულებით გამოეყო ი. გ-ეს, ქ. ბათუმის საბინაო სამმართველოს დაევალა ბინის ორდერის გაცემა, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურს და №3 მიკრორაიონის გამგეობას – სათანადო ცვლილებების შეტანა აღრიცხვაში. ი. გ-ის სახელზე 22.09.2000 წ. გაიცა №00457 ორდერი. 2008 წლის აპრილის თვეში ი. გ-ემ სადავო ფართის პრივატიზების მიზნით, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულების საფუძველზე, განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მერიას, რასაც დაურთო 22.09.2000წ. გაცემული ორდერი და ქ. ბათუმის მერიის 31.12.99წ. №430 განკარგულება. ქ. ბათუმის მერის 23.09.08წ. №836 ბრძანებით ი. გ-ეს უარი ეთქვა ფართის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემაზე იმ საფუძველზე, რომ 31.12.99წ. №430 განკარგულება არ აღსრულებულა. მერის 23.09.08წ. №836 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით ი. გ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 23.12.08წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 23.09.08წ. №836 ბრძანება, მერიას დაევალა უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით ი. გ-ეზე გადაცემის საკითხის განხილვის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმის მერიამ 30.09.08წ. №2-26-2428 წერილით მიმართა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და ითხოვა ქ. ბათუმში, ი. ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ ფართის სახელ-

მნიფოს სახელზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვის საკითხის განხილვა. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 26.11.08წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს გაუგზავნა №01-22/4500 მიმართვა, რომლითაც მოითხოვა ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე ფართის სახელმნიფოს სახელზე აღრიცხვა. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 26.11.08წ. მიმართვის საფუძველზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 27.11.08წ. სადავო ფართი აღირიცხა სახელმნიფო საკუთრებად. აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარემ 08.12.08წ. წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და წარუდგინა აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადასაცემი სახელმნიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მონაცემები, რის თაობაზეც თავის მხრივ ეცნობა საქართველოს მთავრობას. საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულებით აჭარის ა.რ. საკუთრებაში გადაეცა რამდენიმე ობიექტი, მათ შორის ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 10.03.09წ. დაიდო სანოტარო წესით დამონმებული ხელშეკრულება, რომლითაც ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ. ფართი გადაეცა აჭარის ა.რ. მთავრობას საკუთრებაში და იგი 14.03.09წ. საჯარო რეესტრში აღირიცხა აჭარის ა.რ. საკუთრებად. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 18.03.09წ. №143 ბრძანებით ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ. ფართზე გამოცხადდა აუქციონი. 21.04.09წ. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №201 ოქმით ფართი შეიძინა ე. ბ-ემ, 23.04.09წ. სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ე. ბ-ის საკუთრების უფლება. 24.04.09წ. ე. ბ-ეზე გაიცა საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ არც პირველი ინსტანციის სასამართლომ და არც სააპელაციო პალატამ არ იქონიეს მსჯელობა მოსარჩელის ყველა სასარჩელო მოთხოვნაზე. კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელე, სხვა მოთხოვნებთან ერთად, მოითხოვდა ქ. ბათუმის მერის 30.09.08წ. №2-26-2428 წერილის ბათილად ცნობას. საქმის მასალებით (ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 21.04.09წ. და 05.05.09წ. განჩინებებით) დასტურდება, რომ ი. გ-ის სარჩელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ დაშვებულ იქნა მთლიანად, ყველა სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში. საქმეში დაცული საპროცესო დოკუმენტებით არ დას-

ტურდება მოსარჩელის და შემდგომში აპელანტის ი. გ-ის მიერ ამ მოთხოვნაზე უარის თქმა. მიუხედავად ამისა არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს ამ მოთხოვნაზე არ უმსჯელია. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მოსარჩელის მოთხოვნის ამ ნაწილზე და მისცეს მას სამართლებრივი შეფასება, დაადგინოს მერის წერილის ბუნება (აქტი, მოქმედება), უკეთუ სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მერის 30.09.08წ. №2-26-2428 წერილი არ არის უშუალო სამართლებრივი შედეგის გამომწვევი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი და თავისი არსით არის შუალედური აქტი, რომელიც ცალკე გასაჩივრებას არ ექვემდებარება და ამდენად არ აკმაყოფილებს დასაშვებობის მოთხოვნებს (სსკ-ის 26².6 მუხ.), ამ ნაწილში სასამართლოს აქტით საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა აგრეთვე ი. გ-ის ერთ-ერთი სასარჩელო მოთხოვნა, რომელიც ეხებოდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 10.03.09წ. დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას. მოსარჩელის მოთხოვნის ამ ნაწილზე არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არ მიუღია. მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო საჩივარში ი. გ-ე საგანგებოდ ამახვილებდა ყურადღებას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილის იგნორირების შესახებ, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოსარჩელის ამ მოთხოვნის მიმართ სასამართლოს გადაწყვეტილება არ არის მიღებული, რაც შეუძლებელს ხდის საკასაციო ინსტანციისათვის სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში სასამართლო აქტის კანონიერების შემოწმებას. უფრო მეტიც, 10.03.09წ. დადებული სადავო ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო საერთოდ არ ჩართულა საქმეში მხარედ, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად არის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებელი განჩინების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში შემოიფარგლა საქართველოს მთავრობის 19.02.05წ. №26 დადგენილებით დამტკიცებული „აჭარის ა.რ. სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ დებულებების ციტირებით, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი არ შეიცავს რაიმე დებულებას გასაჩივრებული 10.03.09წ. ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით. სასამართლოს განჩინება სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილის მი-

მართ წინააღმდეგობრივია, ერთის მხრივ, სააპელაციო სასამართლომ განჩინების სამოტივაციო ნაწილში გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება, რომ აჭარის ა.რ. მთავრობასა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქონების გადაცემის ფორმას, რომელიც საქართველოს მთავრობის განკარგულების საფუძველზე უნდა გაფორმდეს. მიუხედავად იმისა, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები დაეთანხმნენ ქონების გადაცემის შესახებ საქართველოს მთავრობის განკარგულების სადავო ფართის ნაწილში გაუქმების, კერძოდ, მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების საჭიროებას, ორივე ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ აჭარის ა.რ. მთავრობასა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულება ეფუძნება საქართველოს მთავრობის 19.02.05წ. №26 დადგენილების მოთხოვნებს, თუმცა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის სახელმწიფო ქონების საკუთრებაში გადაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 19.02.05წ. №26 დადგენილების 2.6 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისათვის ქონების გადაცემა ფორმდება მთავრობის განკარგულების საფუძველზე.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ 19.02.05წ. №26 დადგენილებაში 17.09.12წ. №383 დადგენილებით შეტანილი ცვლილებების თანახმად, სახელმწიფო ქონების გადაცემას უზრუნველყოფს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, რომელიც სადავო სამართალურთიერთობის მონაწილეა და უნდა ჩაებას საქმის განხილვაში. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის დადებულ ხელშეკრულებას სადავო უძრავი ქონების ნაწილში, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს და შეაფასოს ხელშეკრულების სადავო ნაწილის კანონიერება და ხელშეკრულების სადავო ნაწილთან დაკავშირებით უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რომელიც უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა სადავო ქონების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად აღრიც-

ხვის შესახებ 16.03.09წ. ჩანანერის ძალადაკარგულად გამოცხადება, რაც უცვლელად იქნა დატოვებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ისე დაავალა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს გასაჩივრებული 16.03.09წ. ჩანანერის ძალადაკარგულად გამოცხადება, რომ არ იმსჯელა და სამართლებრივი შეფასება არ მისცა რეგისტრაციის საფუძველს. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად სადავო ქონების რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და აჭარის ა.რ. მთავრობას შორის 10.03.09წ. დადებული ხელშეკრულება, რაც დამატებით ადასტურებს სასამართლოს მიერ მითითებული ხელშეკრულების გასაჩივრებულ ნაწილში გადაწყვეტილების გამოტანის საჭიროებას. სააპელაციო სასამართლოს არ მოჰყავს არგუმენტაცია იმასთან დაკავშირებით თუ რატომ მოხდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის 16.03.09წ. ჩანანერთან დაკავშირებით მოთხოვნის ნაწილობრივი დაკმაყოფილება, კერძოდ სადავო რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება და არა ბათილად ცნობა. ამდენად, ამ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რის გამოც უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს აგრეთვე, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18 მუხლის თანახმად სარეგისტრაციო სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები, ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 9.3 მუხლის თანახმად რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს. საჯარო რეესტრის მონაცემებით დასტურდება, რომ სადავო ფართის მიმართ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემულია 16.03.09წ. №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რომლის შედეგად სადავო ქონება აღირიცხა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სახელზე. ამდენად, მოთხოვნის დაზუსტების შედეგად სააპელაციო სასამართლომ უნდა იქონიოს მსჯელობა სარეგისტრაციო სამსახურის ხსენებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა ი. გ-ის მოთხოვნა და ბათილად იქნა ცნობილი 27.11.08წ. ჩანაწერი, რომლითაც სადავო ფართი აღირიცხა სახელმწიფოს სახელზე. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო ფართის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაცია ამჟამად გაუქმებულია, ვინაიდან ფართი შემდგომში აღირიცხა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო შემდგომ ე. ბ-ის საკუთრებად. აღნიშნული არ გამორიცხავს ფართის სახელმწიფოს სახელზე 26.11.08წ. განხორციელებული ჩანაწერის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილის დაკმაყოფილებას არ გამორიცხავს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის დებულება იმის შესახებ, რომ რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მოცემულ შემთხვევაში სამინისტროს მიმართვა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძვლის – სამინისტროს მიმართვის ბათილად ცნობა არ გამორიცხავს რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, რეგისტრაციის საფუძვლის – აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვის ბათილად ცნობით არ ისპობა რეგისტრაციის მომენტიდან რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დასმის შესაძლებლობა. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის თანახმად ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. რეგისტრაციის საფუძვლის გაუქმების შემთხვევაში რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს აგრეთვე სზაკ-ის 190-ე, სასკ-ის 32.3 მუხლების შინაარსიდან. რეგისტრაციის საფუძვლის ბათილად ცნობა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ქმნის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის საფუძველს. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის ბათილად ან არარად გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან ერთად განსაზღვრავს აქტის მოქმედე-

ბის შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგებს, შესაძლებელია განი-
საზღვროს აქტის მოქმედების შეწყვეტა მისი ძალაში შესვლის
დღიდან, ბათილად ცნობის დღიდან და მომავალში კონკრეტუ-
ლი თარიღის მითითებით. ამდენად, საკასაციო პალატა არ იზი-
არებს საჯარო რეესტრის სამსახურის წარმომადგენლის მოსაზ-
რებებს გასაჩივრებული განჩინების ამ ნაწილის მიმართ.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სარეგისტრაციო სამსახუ-
რის საკასაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ,
რომ არ არსებობდა სადავო ქონების სახელმწიფო საკუთრებად
აღრიცხვის პერიოდში მოქმედი „უძრავ ნივთზე უფლებათა რე-
გისტრაციის შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული სარეგის-
ტრაციო წარმოების შეჩერების და რეგისტრაციაზე უარის
თქმის საფუძველი. რეგისტრაციის საფუძვლის – სამინისტროს
მიმართვის ბათილად ცნობის პირობებში, კასატორის ეს მოსაზ-
რება არ ადასტურებს სადავო რეგისტრაციის კანონიერებას.
გარდა ამისა, სკ-ის 1515-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეეს-
ტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მის ფუნქციებს
ახორციელებდა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიურო. საქმის
მასალებით დასტურდება, რომ ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებ-
არე სადავო ფართი ტექ.ბიუროში თავიდანვე აღრიცხული იყო
ქ. ბათუმის მერიის (ქალაქის საბჭოს) საკუთრებად. საქმეში და-
ცული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სა-
რეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტის მი-
ხედვით, 30.01.08წ. მდგომარეობით სადავო უძრავი ქონება ქ.
ბათუმის მერიის საკუთრებაში იმყოფებოდა. სადავო ფართის
სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის დროს მოქმედი „უძ-
რავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის თა-
ნახმად, არსებითი წინააღმდეგობის არსებობა სარეგისტრაცი-
ოდ წარდგენილ უფლებასა და საჯარო რეესტრში უკვე რეგის-
ტრირებულ უფლებრივ მდგომარეობას შორის რეგისტრაციის
განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძველია (24.1 მუხ. „ა“ ქვე-
პუნქტი). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგის-
ტრაციო სამსახურის მოსაზრება სადავო ფართის სახელმწიფოს
სახელზე აღრიცხვის კანონიერების შესახებ.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს აჭარის ა.რ. ფინანსთა და
ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარში მოყვანილ
მსჯელობას აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს
26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვის ბათილად ცნობის ნაწილში
გასაჩივრებული განჩინების უსწორობაზე. საკასაციო სასამარ-
თლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მარეგულირებელი კა-

ნონმდებლობის თანახმად უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად ბუნებრივია შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი უფლება. ქონების რეგისტრაციის რეგულირების სფეროში სხვადასხვა დროს მოქმედი კანონმდებლობა რეგისტრაციის ფაქტს უკავშირებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, შესაბამისად აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, როგორც სამართლის სუბიექტი, ამ თვალსაზრისით გამონაკლისს არ ქმნის. მიმართვა, როგორც საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი, თავისი არსით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, ვინაიდან იგი აკმაყოფილებს სზაკ-ის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს, იწვევს სამართლებრივ შედეგს. მიმართვის საფუძველზე განხორციელდა უძრავი ქონების სადავო რეგისტრაცია, აღნიშნულის შესაბამისად სადავო რეგისტრაციის საფუძვლად საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით სწორედ, რომ სამინისტროს 26.11.08წ. №01-12/4500 მიმართვაა მითითებული. შესაბამისად, 26.11.08წ. №01-22/4500 მიმართვის კანონიერება უნდა შემოწმდეს სზაკ-ის ნორმების მიხედვით. საქმეში დაცული მასალებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, რომ ი. გ-ე არის ის დაინტერესებული პირი, რომლის ინტერესებსაც უშუალოდ შეეხებოდა სადავო ფართის განკარგვა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სწორედ სხვა პირზე სადავო ფართის განკარგვის მიზნით წარდგენილ იქნა მიმართვა სარეგისტრაციო სამსახურში, რითაც უარესდებოდა. ი. გ-ის სამართლებრივი მდგომარეობა, კერძოდ მას ერთმეოდა ფართით სარგებლობისა და საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით ფართობის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის წარდგენის უფლება. ამდენად, სზაკ-ის 95-ე მუხლის თანახმად, ი. გ-ის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაბმის უზრუნველყოფის ვალდებულება ეკისებოდა ადმინისტრაციულ ორგანოს. სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა და ვალდებულება გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა მიმართვის შედეგად. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სარეგისტრაციო სამსახურისადმი სამინისტროს 26.11.08წ. მიმართვის წარდგენამდე ქ. ბათუმის მერიის 30.09.08წ. წერილით სამინისტ-

ტროს ეცნობა, რომ მერიის 31.12.1999წ. №430 განკარგულებით და 22.09.2000წ. ორდერით 116.18 კვ.მ. ფართი საცხოვრებელ ფართში იყო ჩარიცხული და გადაეცა ი. გ-ეს, სამინისტროს ეცნობა აგრეთვე ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ი. გ-ის მიერ წარდგენილ მოთხოვნაზე, ფართის უსასყიდლოდ საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ ი. გ-ის განცხადება და მასთან დაკავშირებული საქმის მასალები დაერთო წერილს. მერიის უარი ფართის უსასყიდლოდ ი. გ-ისათვის გადაცემის შესახებ არ გამოორიცხავდა, უფრო მეტიც – გულისხმობდა, უარის გაუქმების და მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ სარჩელის სასამართლოში წარდგენის შესაძლებლობას. შესაბამისად არ არსებობდა სადავო ფართთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურისადმი სამინისტროს მიმართვის წარდგენისა და სამინისტროს მიერ სადავო ფართზე აუქციონის გამოცხადების შესახებ 18.03.09წ. №143 ბრძანების გამოცემის სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სამინისტრო ვალდებული იყო ჩაება დაინტერესებული პირი ი. გ-ე ადმინისტრაციულ წარმოებაში. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ ი. გ-ე არ იყო მინვეული ადმინისტრაციულ წარმოებაში და მას არ მისცემია საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის შესაძლებლობა. ამასთანავე, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ სახეზე იყო სზაკ-ის 95-ე მუხლის მე-6 ნაწილით გათვალისწინებული გადაუდებელი შემთხვევა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაყოვნებამ შეიძლება არსებითი ზიანი მიაყენოს საჯარო და კერძო ინტერესებს, რა დროსაც ადმინისტრაციულ ორგანოს გააჩნია უფლებამოსილება დაინტერესებული მხარის წარმოებაში ჩაბმის გარეშე გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო პალატა არ იზიარებს აჭარის ა.რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენლის განმარტებას იმის შესახებ, რომ არ არსებობდა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ი. გ-ის მოწვევის ვალდებულება, რადგან მიმართვა ეხებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ დაურეგისტრირებელ ქონებას და ამ მიმართვით ვერ შეილახებოდა ი. გ-ის კანონიერი უფლებები და ინტერესები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ი. გ-ეს, ძალაში მყოფი ქ. ბათუმის მერიის 31.12.99წ. №430 ბრძანებისა და 22.09.2000წ. №00457 ორდერის საფუძველზე, გააჩნდა სადავო ფართით სარგებლობის უფლება მინიჭებული, ხოლო გასაჩივრებული აქტით მისი სამართლებრივი მდგომარეობა გაუარესდა. შესაბამისად, ი. გ-ე სზაკ-ის მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად სადავო სამართალურთიერთობაში

არის დაინტერესებული პირი, რომელიც უნდა ჩაბმულიყო ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ადმინისტრაციულ წარმოებაში პირის მონაწილეობა უზრუნველყოფს დაინტერესებული პირის მოლოდინს იმისა, რომ მის მიმართ გამოიციემა კანონიერი და დასაბუთებული აქტი, რაც მოცემულ შემთხვევაში უგულებელყოფილია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნული გარემოებები სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს ქმნის, ვინაიდან არსებითად დარღვეულია აქტის მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სწორედ ასეთ შემთხვევას აქვს ადგილი გასაჩივრებულ აქტთან მიმართებაში. მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ №01-22/4500 მიმართვა სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა სასამართლო დავის განხილვის პერიოდში, კერძოდ იმ დროს, როდესაც ბათუმის საქალაქო სასამართლო იხილავდა ი. გ-ის სარჩელს მერიის უარის შესახებ აქტის გაუქმებისა და უძრავი ქონების მის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სარჩელის წარმოებაში მიღების შემდეგ ადმინისტრაციული ორგანო არ არის უფლებამოსილი გადაწყვიტოს სადავო საკითხი. აღნიშნულ აკრძალვას პირდაპირ უთითებდა მიმართვის გამოცემის დროს მოქმედი სსკ-ის 184.2 მუხლი (ამჟამად მოქმედი 11.5 მუხლი), აგრეთვე სზაკ-ის 182.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი, რაც ადასტურებს მართლმსაჯულების წესით საქმის განხილვის და გადაწყვეტის უპირატესობას სხვა წესით საქმის განხილვასთან შედარებით. ის გარემოება, რომ აუქციონის ჩატარების დროს სადავო ქონების მიმართ არ იყო გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, არ ადასტურებს უძრავი ქონების განკარგვის კანონიერებას. ამდენად, საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის საფუძველზე ფართის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის შესახებ ი. გ-ის მიერ სარჩელის აღძვრის შემდეგ სადავო უძრავი ქონების რეალიზაცია არ ემყარება კანონმდებლობას. შესაბამისად, საფუძველს არის მოკლებული აგრეთვე აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მოთხოვნა სააპე-

ლაციო სასამართლოს განჩინების იმ ნაწილში გაუქმების შესახებ, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სამინისტროს მიერ აუქციონის გამოცხადების თაობაზე 18.03.09წ. №143 ბრძანება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სადავო აქტების ბათილად ცნობის ნაწილში კანონიერია, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს საკასაციო საჩივარი და ამ ნაწილში უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.12წ. განჩინება.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ მერიის 31.12.1999წ. №430 განკარგულება არ იყო აღსრულებული, რაც იძლეოდა ქონების განკარგვის შესაძლებლობას. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მერიის განკარგულების საფუძველზე გაიცა ორდერი, რაც ადასტურებს განკარგულების აღსრულებლობას. თეჯ.ბიუროს არქივის ჩანაწერებით ფართი მერიის სარგებლობაში ირიცხებოდა, მერიის 31.12.1999წ. ბრძანება, ი. გ-ის სახელზე გაცემული ორდერი არ გაუქმებულა და დღესაც ძალაშია, არ არსებობს სადავო ფართის საბინაო ფონდიდან ამორიცხვის, მისი არასაცხოვრებელ ფონდში ჩარიცხვის შესახებ რაიმე აქტი. მერიის 31.12.1999წ. №340 განკარგულების გამოცემის და 22.09.2000წ. საცხოვრებელი ბინის ორდერის გაცემის შედეგად ი. გ-ეს შეექმნა არა მხოლოდ ფართის მართლობიერი სარგებლობის, არამედ აგრეთვე კანონმდებლობით დადგენილი წესით ფართზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი. ხსენებული აქტების მიმართ ი. გ-ეს ჰქონდა კანონიერი ნდობის უფლება, სახეზე არ არის კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი რომელიმე გარემოება (სზაკ-ის 9.2 მუხ.), საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ფართის სამართლებრივი რეჟიმის შეცვლა არ იყო შესაძლებელი მიმართვის საფუძველზე ფართის სახელმწიფო საკუთრებაში აღრიცხვით. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა საქმეზე დადგენილად ცნეს, რომ მერიის მიერ ფართისათვის საცხოვრებელი ფართის სტატუსის მინიჭების შესახებ აქტის გამოცემის დროს ფართი არ იმყოფებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში. „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონით განისაზღვრა ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების ცნება, ამჟამად მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონით და „ადგილობრივი თვითმმართვე-

ლი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონით განისაზღვრა თვითმმართველი ერთეულის ქონების სტატუსი. „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის თანახმად თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლება გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციით და სხვა ნორმატიული აქტებით, ცენტრალური და ავტონომიური რესპუბლიკების ხელისუფლების ორგანოთა ჩარევით თვითმმართველი ერთეულის ქონებრივი უფლებების საკითხებში დაუშვებელია, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ქონებრივი უფლებების განხორციელებისას ვალდებულნი არიან დაიცვან თვითმმართველი ერთეულის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები. საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის“ (მე-3 მუხ.), „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის (მე-3 მუხ.), „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის (181.2; 46-ე მუხ.) თანახმად, საბინაო ფონდში რიცხული სახელმწიფო ქონების განკარგვა მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს უფლებამოსილებას შეადგენს. ამდენად, საკასაციო პალატა იზიარებს ქვედა ინსტანციების სასამართლოების დასკვნას იმის შესახებ, რომ საცხოვრებელ ფონდში რიცხული ფართის განკარგვა შესაძლებელი იყო ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ დადგენილი წესის მიხედვით და არა სამთავრობო ორგანოს მიერ. ვინაიდან მართლზომიერი მფლობელობა დაცულია მესაკუთრის მსგავსად (სკ-ის 161-ე მუხ.) მას აქვს მფლობელობის პერიოდში ნივთის ფლობასთან დაკავშირებით მესაკუთრის იდენტური უფლებები, შესაბამისად მფლობელზე ვრცელდება სკ-ის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული მესაკუთრის უფლება ისარგებლოს ან არ ისარგებლოს ნივთით. საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო პალატის მოსაზრებას და აღნიშნავს, რომ ი. გ-ე უფლებამოსილი იყო მისთვის გადაცემული ფართი გამოეყენებინა საკუთარი შეხედულებით, რამდენადაც ნივთით სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას პირმა არ ისარგებლოს ნივთით. საქართველოს პრეზიდენტის 29.01.07წ. №73 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი არ უკავშირებს მფლობელობას უძრავი ნივთის ხელ-

თმპყრობას, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების მიტოვება, ყოველ შემთხვევაში სადავო ფართის სამართლებრივი რეჟიმის შეწყვეტა, მასზე აუქციონის ჩატარება საჭიროებდა ი. გ-ის მფლობელობის დამადასტურებელი აქტების გაუქმებასთან დაკავშირებით წარმოების დაწყებას, მერიის 31.12.1999წ. №430 განკარგულების და 22.09.2000წ. ორდერის გაუქმებას. ხსენებული აქტები სადღეისოდ ძალაშია, ხოლო აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართვა შედგა კანონიერი სარგებლობის გამო ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ი. გ-ის განცხადების მისთვის საუარესოდ შებრუნების შედეგად. ქ. ბათუმის მერიის კომისიის 19.09.08წ. სხდომის ოქმით დასტურდება, რომ კომისიამ საჭიროდ ჩათვალა ი. გ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრისადმი თხოვნით მიმართვა, რათა ფართი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხულიყო, რაც განხორციელდა მერიის 30.09.08წ. №26-2428 წერილით. თავის მხრივ სამინისტროს მიერ მიმართვის წარდგენა მოხდა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების, წარმოებაში დაინტერესებული პირის ჩართვის გარეშე.

საქმის მასალების მიხედვით სადავო ფართი აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას საკუთრებაში გადაეცა საქართველო მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულებით. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადანყვეტილებით საქართველოს მთავრობას დაევალა 02.03.09წ. №151 განკარგულების ძალადაკარგულად გამოცხადება, რაც უცვლელად იქნა დატოვებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ. ორივე ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს მოსარჩელე მოითხოვდა არა აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას და საქართველოს მთავრობისათვის აქტის გამოცემის დავალებას, არამედ საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ბათილად ცნობას. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ი. გ-ის მიერ სასკ-ის 22-ე მუხლის საფუძველზე აღძრული იყო შეცილებითი სარჩელი (სასკ-ის 22-ე მუხ.) საქართველოს მთავრობის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. სასამართლომ ისე დაავალა საქართველოს მთავრობას ახალი აქტის გამოცემა, რომ არ არსებობდა სასკ-ის 23-ე მუხლით გათვალისწინებული საქართველოს მთავრობის უარი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემაზე, რაც სასკ-ის 23-ე მუხლის საფუძველზე აღძრული მავალდებულებელი სარჩელის დასაშვებობის სავალდებულო წინაპირობაა. სადავო საკითხის ასე-

თი გადაწყვეტით სასამართლო გასცდა სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, რითაც დაარღვია სსკ-ის 248-ე მუხლის მოთხოვნები. სასკ-ის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი დებულებანი. სსკ-ის 248-ე მუხლის შესაბამისად სასამართლოს უფლება არ აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი ვიდრე ის მოითხოვდა. სადავო ფართის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის და მისი საფუძვლის – აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის მიმართვის ბათილად ცნობის მიუხედავად, საქართველოს მთავრობის სადავო განკარგულების ბათილად ცნობაზე სასამართლომ უარი თქვა ბათილად ცნობის პირობების არ არსებობის გამო. სასამართლომ არ დაასაბუთა თუ რატომ არის შეუძლებელი საქართველოს მთავრობის სადავო განკარგულების ბათილად ცნობა სადავო განკარგულების სამართლებრივი საფუძვლის ბათილად ცნობის პირობებში, მით უფრო, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება საქმის გარემოებათა შესწავლის, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების შედეგად 02.03.09წ. №151 განკარგულების გამოცემა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელია და არ ემყარება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რის გამოც გადაწყვეტილება ამ ნაწილში უნდა გაუქმდეს და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს სააპელაციო პალატას. ამასთანავე, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის საქართველოს მთავრობის საკასაციო საჩივარში მოყვანილ მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შეძენის გამო არ არსებობს სადავო განკარგულების გაუქმების საფუძველი. ქონების ახალი შეძენის კეთილსინდისიერ შეძენად მიჩნევა არ გამორიცხავს შეძენამდე გამოცემული აქტების შეფასებას და მათი გაუქმების შესაძლებლობას.

„საკუთრების დამადასტურებელი მონუმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 04.05.1993წ. №348 დადგენილების თანახმად, მონუმობა ძალაშია ხელშეკრულებასთან (ოქმთან) ერთად, რომელიც მონუმობის განუყოფელი ნაწილია. მონუმობა გაიცემა ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნულის შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09. №201 ოქმის კანონიერების საკითხის გადაწყვეტას უკავშირდება მოსარჩელის მოთხოვნა ე. ბ-ის სახელზე 24.04.09წ. გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მონუმობის ბათილად ცნობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო თვლის,

რომ სააპელაციო პალატის განჩინება აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09 წ. №201 ოქმის და ე. ბ-ზე 24.04.09წ. გაცემული №9338 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივია. სადავო აუქციონის ჩატარების დროს მოქმედი საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 20.09.07წ. №1-1/1417 ბრძანებით დამტკიცებული „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების თანახმად, აუქციონის დამთავრების შემდეგ დგება ოქმი (4.7 მუხ.), რომელიც წარმოადგენს წერილობით ხელშეკრულებას (6.1 მუხ.). აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას გამყიდველსა და მყიდველის მიერ ხელმოწერილი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის წერილობითი ხელშეკრულება. სასკ-ის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09წ. №201 ოქმი (ხელშეკრულება) თავისი ბუნებით არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის მოთხოვნებს. დაუსაბუთებელია ოქმისა და საკუთრების მოწმობის ბათილად ცნობაზე უარის გამოორიცხავ გარემოებად კეთილსინდისიერ შემქნელზე მითითება. პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემქნელის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამოორიცხავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები, მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ დავაში სადავო ხელშეკრულების – აუქციონში ე. ბ-ის გა-

მარჯვენის ოქმის მოქმედებით ირღვევა ი. გ-ის უფლება და კანონიერი ინტერესი. საქმის მასალებით, კერძოდ, ძალაში მყოფი მერიის 31.12.1999წ. განკარგულებითა და 22.09.2000წ. №00457 ორდერით, რომელიც ი. გ-ეს უქმნის სადავო ფართის კანონიერი ფლობის და მის საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის მოთხოვნის საფუძველს, დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებით იზღუდება დაინტერესებული პირის ი. გ-ის უფლება და კანონიერი ინტერესი. სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც ადგილი არ ჰქონია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) არის უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესის დამაგვირგვინებელი დოკუმენტი, ხელშეკრულების დადებამდე პრივატიზაციის პროცესი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რიგი საჯარო მოქმედებების, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას. სააპელაციო პალატამ უცვლელად დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის ბრძანება აუქციონის გამოცხადების შესახებ. სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა სზაკ-ის 70-ე მუხლის 1-ელ ნაწილზე მითითებით, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად გამოცხადებას აწესრიგებს სამოქალაქო კოდექსი. სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა ამავე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება. სააპელაციო პალატა გასაჩივრებულ განჩინებაში აღნიშნავს, რომ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის მიერ 18.03.09წ. №143 ბრძანება ქ. ბათუმში, ... ქ. №70-72-ში მდებარე 116 კვ.მ. ფართზე აუქციონის გამოცხადების თაობაზე, არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, პალატამ დადგენილად მიიჩნია აგრეთვე, რომ №143 ბრძანების გამოცემის დროს არ იყო დასრულებული სასამართლო დავა ბინის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემაზე. სააპელაციო პალატა განჩინებაში უთითებს აგრეთვე, რომ №143 ბრძანება კანონსაწინააღმდეგოდ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, რომლითაც მოსარჩე-

ლე ი. გ-ის კანონიერი უფლება და ინტერესი შეილახა, რის გამოც ის ბათილია. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების) სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძვლებს. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება შეიძლება მოხდეს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე ან მის გარეშე. პირველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ორი სტადიისაგან შედგება: ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა და თვით ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება. ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ვინაიდან ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილობის გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი. იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ დააკმაყოფილა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი და უცვლელად დარჩა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სადავო ფართზე აუქციონის გამოცხადების შესახებ მინისტრის 18.03.09წ. №143 ბრძანების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, გაუგებარია რა სამართლებრივი საფუძველით იქნა კანონიერად მიჩნეული აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09წ. №201 ოქმი (ხელშეკრულება) და ე. ბ-ის სახელზე 24.04.09წ. გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს სზაკ-ის მეხუთე თავით გათვალისწინებული სპეციალური ნორმები, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველები გათვალისწინებულია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ დამატებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითაც. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდება სზაკ-ის ისეთ დანაწესებში, როგორცაა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებ-

ბით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა და სხვ.. ამდენად, საჯარო ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, ბრუნვის სტაბილურობის მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ, სამართალური თიერთობის ყველა მონაწილის პატივსა და ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში. მოცემულ შემთხვევაში ი. გ-ის და ე. ბ-ის ინტერესებს შორის, მარეგისტრირებელი ორგანოს გარდა, დგას ქონების განმკარგავი ადმინისტრაციული ორგანო – სამინისტრო, ნივთის შექმნა მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია მის მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის კანონიერებაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ არ იქონია მსჯელობა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სზაკ-ის ნორმების მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე.

კეთილსინდისიერი შემძენის სამოქალაქო-სამართლებრივი ინსტიტუტის მსგავსად, სამართლებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფას ადმინისტრაციულ სამართალში მიზნად ისახავს კანონიერი ნდობის დაცვის პრინციპი, რომელიც გარკვეულწილად ზღუდავს აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადებას. ამდენად, აქტის ბათილად ცნობის საკითხი განიხილება არა მხოლოდ კანონიერების, არამედ აგრეთვე მისი სანაღმდეგო – კანონიერი ნდობის თვალსაზრისით. 24.04.09წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისადმი, ისევე, როგორც აუქციონის გამოცხადების შესახებ აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 18.03.09წ. №143 ბრძანებისადმი კანონიერ ნდობასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის 60¹.4 მუხლის თანახმად მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი უკეთუ არსებითად ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან ინტერესები, რაც სადავო ფართთან მიმართებით, კანონიერ ძალაში მყოფი ქ. ბათუმის მერიის 31.12.99წ. განკარგულებისა და 22.09.2000წ. №00457 ორდერის არსებობის გათვალისწინებით, სახეზეა. გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ ი. გ-ეს სარჩელი ხანდაზმულობის ვადის დაცვით აქვს აღძრული, ხოლო კანონიერი ნდობა არ წარმოიშობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების პერიოდში, ვინაიდან ამ დროს დამდგარი შედეგი არ არის მყარი და შესაძლებელია შეიცვალოს. მხედველობაშია

მისაღები აგრეთვე ი. გ-ის კანონიერი ნდობა, მის მიმართ გამოცემული აღმჭურველი აქტების, კერძოდ, მერიის 31.12.1999წ, განკარგულების და 22.09.2000წ. ორდერის მიმართ, რასაც სააპელაციო სასამართლოც ეთანხმება თავის განჩინებაში, ამასთანავე, არ დასტურდება სზაკ-ის 9.2, 60¹.4 მუხლებით გათვალისწინებული ნდობის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობა.

სკ-ის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია მოქმედებს უკეთეს ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივარი არ იყო შეტანილი ან შემძენმა იცოდა ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. ამდენად, კეთილსინდისიერ შემძენად ე. ბ-ის მიჩნევისათვის არ არის საკმარისი იმაზე მითითება, რომ შეძენისას ქონება ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად იყო აღრიცხული. სასამართლოს არ უმსჯელია აპელანტის მოსაზრებებზე იმასთან დაკავშირებით, რომ მყიდველისათვის ცნობილი იყო ობიექტის ი. გ-ის მიერ შესყიდვისა და მასშასადამე ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ, სასამართლოს არ შეუფასებია ამ მხრივ მონმეთა ჩვენებები. სკ-ის 105-ე, 249-ე, 389-ე, 390-ე მუხლების თანახმად, სასამართლომ გადაწყვეტილებაში უნდა დაასაბუთოს თუ რატომ გაიზიარა ესა თუ ის მტკიცებულება და უარყო სხვა მტკიცებულებები. კეთილსინდისიერების უფლების წყაროდ გადაქცევისათვის, ობიექტური სინამდვილის სუბიექტური დამოკიდებულებით შეცვლისათვის აუცილებელია იმის დადგენა, რომ შემძენისათვის შეძენამდე უცნობი იყო ფართზე ი. გ-ის უფლება. სასამართლომ არ იქონია აგრეთვე მსჯელობა სისწორის პრეზუმფციის გამომრიცხავ გარემოებაზე. კეთილსინდისიერი შეძენა გამორიცხულია უკეთეს ჩანაწერის მიმართ შეტანილია საჩივარი. ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებული უფლება ვერ გახდება შემძენის საკუთრება, თუნდაც მან არ იცოდეს რეესტრის უზუსტობის შესახებ. ამასთანავე, ნამდვილია მხოლოდ უძრავ ქონებაზე უფლებამოსილი პირის საჩივარი. ი. გ-ის უფლებამოსილება დასტურდება მერიის 31.12.1999წ. №340 განკარგულებით და მის საფუძველზე გაცემული ორდერით. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ აუქციონის ჩატარების პერიოდში ი. გ-ე სასამართლო წესით მოითხოვდა მერიის სახელზე რიცხული ფართის მისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემას, რაც იყო სადავო ფართზე ი. გ-ის საკუთრების უფლების აღრიცხვის საშუალება, ვინაიდან ფართის პრივატიზაციის საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ი. გ-ე ვერ მოითხოვდა ფართის უშუალოდ მის სახელზე აღრიცხვას, საჯარო რეესტრში ფართზე საკუთრების აღრიცხვა

დეტერმინირებული იქნებოდა ფართის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე დავის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტით, ამასთანავე უძრავი ქონება აღრიცხული იყო ტექნიკური ბიუროში და არა საჯარო რეესტრში, რაც არ აძლევდა მოსარჩელეს დავის მიმდინარეობის შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურის შეტყობინების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლომ საქმის ამ გარემოებაზე მსჯელობის გარეშე მიიჩნია ე. ბ-ე კეთილსინდისიერ შემძენად, რის გამოც გასაჩივრებული განჩინების ეს ნაწილი არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09წ. №201 ოქმისა და 24.04.09წ. გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №938ა მონუმბის ბათილად ცნობაზე უარის თქმის, აგრეთვე საქართველოს მთავრობისათვის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ძალადაკარგულად გამოცხადების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 16.03.09წ. შესრულებული ჩანანერის ძალადაკარგულად გამოცხადების დავალების ნაწილში და საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს. დანარჩენ ნაწილში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.12წ. განჩინება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს მთავრობის, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. ი. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობ-

რივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.12წ. განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 09.08.11წ. გადაწყვეტილება აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისიის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 21.04.09წ. №201 ოქმისა და 24.04.09წ. გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი №938ა მოწმობის ბათილად ცნობაზე უარის თქმის, აგრეთვე საქართველოს მთავრობისათვის 02.03.09წ. №151 განკარგულების ძალადაკარგულად გამოცხადების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის 16.03.09წ. შესრულებული ჩანაწერის ძალადაკარგულად გამოცხადების დავალების ნაწილში. საქმე ამ ნაწილებში ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს;

3. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.05.12წ. განჩინება დანარჩენ ნაწილში დარჩეს უცვლელად;

4. სასამართლოს ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

5. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

კეთილსინდისიერი შემქენის ინტარესების დაცვა

ბანკინება

№ბს-192-184(3კ-13)

16 ივლისი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: ნ. ნკეპლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
პ. სილაგაძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციე-
ლება

აღწერილობითი ნაწილი:

მოსარჩელე: ნ. კ-ე

მოპასუხეები:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
2. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო;
3. მ. მ-ი
4. ბანკი „...“

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპრო-
ცესო კოდექსის 22-ე და 24-ე მუხლების საფუძველზე ადმინის-
ტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და ქმედე-
ბის განხორციელება.

სარჩელის საგანი:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 6 ივ-
ლისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 18
ივლისის უძრავ ნივთზე იპოთეკის წარმოშობის შესახებ რეგის-
ტრაციის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;
4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 25
ივლისის უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების
უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა;
5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 7 სექ-
ტემბრის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტი-
ლების ბათილად ცნობა;
6. 2011 წლის 21 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

7. 2011 წლის 13 მაისის ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა;

8. 2011 წლის 30 ივნისის ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა;

9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება მოახდინოს სადავო მიწის ნაკვეთის მდებარე, ქ. მცხეთა ..., სექტორი ... №..., კვარტალი ..., მიწის ნაკვეთის ნომერი ... 0,015 ჰა-ის ნ.კ-ის სახელზე რეგისტრაცია.

10. სადავო მიწის ნაკვეთზე ბანკი „...“ მიერ დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწილობრივ, კერძოდ, სესხის უზრუნველყოფის სახის იპოთეკით დატვირთვის ნაწილში ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი:

2001 წლის 10 ივლისს მოსარჩელემ ჯ. ფ-ისაგან შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე იმ დროს მცხეთის რ/ნ, სოფ. ... – „...“, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში და შესაბამისად გადაეცა საკუთრების უფლების მოწმობა.

2011 წლის 24 თებერვალს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მოთხოვნის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა ქ. თბილისის მერიის საკუთრებად.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონება აუქციონის წესით მიყიდა მ. მ-ს, რომელზეც გაიცა საკუთრების მოწმობა №...

2011 წლის 18 ივლისს მ. მ-მა სეხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გააფორმა ბანკ „...“, რის საფუძველზეც სადავო მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა იპოთეკით.

2011 წლის 25 ივლისს მ. მ-ის მოთხოვნის საფუძველზე მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა ორ ნაწილად და მიენიჭა სარეგისტრაციო კოდი: ... და

მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 7 სექტემბერის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მიწის ნაკვე-

თის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ მასზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის – მ. მ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლითაც მოითხოვა მ. მ-ის სახელზე დარეგისტრირებული საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა, რაზედაც 2011 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

სამართლებრივი: მოსარჩელე მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითებდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3.6, მე-13 მუხლებზე, „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებათა გადაცემის შესახებ“ კანონის მე-9 მუხლზე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლზე.

დაზუსტებული სარჩელით მოსარჩელემ მოპასუხეებად მიუთითა: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური, ხოლო მესამე პირად – მ. მ-ი და მოითხოვა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2001 წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

3. ქ. თბილისის მერიის საჯარო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის №ე-24-97-615 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის ბათილად ცნობა;

4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება მოახდინოს ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ მიწის ნაკვეთის (სარეგისტრაციო კოდი ... და ...) დაზუსტებული ფართი – 1502 კვ.მ. (751-751კვ.მ.) ნ.კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შემთხვევაში, საქმეში მესამე პირად ჩაება მ. მ-ი.

მოპასუხის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შემადგენელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხის განმარტებით, ნ.კ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და სადავო რეგისტრაციით განხორ-

ციელებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია არ დასტურდება არც ერთი მტკიცებულებით. 2001 წლის 11 ივლისის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა ნ.კ-ის საკუთრების უფლება 1500 კვ.მ. დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, სოფ. ..., „...“. მოპასუხის განმარტებით, გარდა იმისა, რომ ამონაწერებში მითითებული მისამართები განსხვავდება ერთმანეთისგან, ასევე ნ.კ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია დაუზუსტებელ მიწის ნაკვეთზე, რაც იმას ნიშნავს, რომ გაურკვეველია მისი ზუსტი ადგილმდებარეობა, კოორდინატები და საზღვრები.

2011 წლის 18 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა მ. მ-ს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობის (№დ-266, დამოწმების თარიღი: 30/06/2011, ქ. თბილისის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო) და აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ადმინისტრაციული დაპირება №ე-24-97-615, დამოწმების თარიღი: 13/05/2011, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო) საფუძველზე.

2011 წლის 25 ივლისის გადაწყვეტილებით განხორციელდა მ. მ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ორ ნაწილად დაყოფა. შესაბამისად, რეგისტრაცია განხორციელდა №... და №... კოდებზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... სადავო რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელდა კიდევ ორი ტრანზაქცია და თითოეულს საფუძვლად უდევს შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რომელიც გასაჩივრებული არ არის.

2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით და თანდართული სიტუაციური ნახაზით მხარეს უარი ეთქვა ცვლილების რეგისტრაციაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებულია სხვა უფლება. კერძოდ, კი ... და №... კოდებზე რეგისტრირებული მ. მ-ის რეგისტრაციები, აღნიშნულითაც დასტურდება, რომ მხოლოდ ეს რეგისტრაციებია დღეს ძალაში და მხოლოდ ისინი აყენებენ ზიანს მხარის კანონიერ ინტერესს.

სამართლებრივი: მოპასუხემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად მიუთითა „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლზე, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24

ოქტომბრის №233 დადგენილებაზე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შესაგებელი:

ფაქტობრივი: მოპასუხეს ფაქტობრივ გარემოებებზე არ მიუთითებია.

სამართლებრივი: მოპასუხის განმარტებით, სადავო რეგისტრაციები განხორციელდა კანონმდებლობის დაცვით და არ არსებობს მათი გაუქმების სამართლებრივი საფუძველი, მოპასუხემ მიუთითა „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლზე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, 2007 წლის 24 ოქტომბრის საქართველოს მთავრობის №233 დადგენილებაზე, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

მესამე პირის – მ. მ-ის მოსაზრება:

მესამე პირის განმარტებით, სარჩელი დაუშვებლად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-25-ე მუხლების შესაბამისად, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები იმის თაობაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის თუნდაც ერთი და იმავე კვარტალში, მით უფრო აღსანიშნავია, რომ ორივე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია და მ. მ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით არ მომხდარა ფ-ის სახელზე რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმება, შესაბამისად, სადავო ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტებით არ ილახება მოსარჩელის არც კანონიერი უფლება და არც ინტერესი.

ნასყიდობის ხელშეკრულება დასარეგისტრირებლად საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა 2011 წლის 1 სექტემბერს, ამონაწერით და ხელშეკრულებით მესაკუთრეს წარმოადგენს ჯ. ფ-ი, თუ მოსარჩელის განმარტება სწორია მაშინ გამოდის, რომ ფ-მა მას მიჰყიდა უფლებრივად ნაკლიანი ნივთი, შესაბამისად დავა უნდა წარიმართოს ნასყიდობის ხელშეკრულების ფარგლებში, იმ შემთხვევაში თუ მოსარჩელის აზრით მოხდა გადაფარვა, სათანადო მოსარჩელეს წარმოადგენს ჯ. ფ-ი და არა ნ.კ-ე.

ამასთან, მესამე პირის განმარტებით, მან ბინა შეიძინა აუქციონზე და იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

მესამე პირის მითითებით, საკუთრების უფლების მოწმობა გაიცემოდა მხოლოდ პირველადი რეგისტრაციისას, რაც მიუთითებს, იმაზე, რომ მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები თავიდანვე არ იყო დადგენილი, სწორედ ამიტომ გახ-

და იგი იძულებული წარედგინა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები და აზომვითი ნახაზი. აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ნახაზი მზადდება შემსრულებლის მიერ დამკვეთის მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე. მართალია, გამყიდველს აქვს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლება მიწაზე ჯერ კიდევ 2001 წელს, ხოლო ქ. თბილისის თვითმმართველმა ერთეულმა მოიპოვა საკუთრების უფლება გაცილებით გვიან, თუმცა გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს იმას, რომ აღნიშნული მიწები ერთმანეთს არცერთ კვ.მ.-ში არ ფარავს, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი არ არის მტკიცებულებები, რომ ეს მიწები არის თუნდაც ერთი და იმავე კვარტალში. მით უფრო, ორივე მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებულია. მ. მ-ისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციით არ მომხდარა ფ-ის სახელზე რეგისტრირებული მონაცემების გაუქმება, შესაბამისად, თუ ნ.კ-ე წარმოადგენს დაზუსტებულ აზომვით მიწის ნახაზს, მისი საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და ფართობიც დაკორექტირდება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის საოქმო განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაება ქ. თბილისის მერია.

მესამე პირის – ქ. თბილისის მერიის შესაგებელი:

ქ. თბილისის მერიის განმარტებით, სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელიც აუქციონის წესით გასხვისდა წარმოადგენდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას, საქმეში წარმოდგენილია 2011 წლის 24 თებერვლის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ ქ. თბილისის, ... (ნაკვეთი ... 1502.00 კვ.მ.) წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას. შესაბამისად, აუქციონის შედეგების გაუქმება გამოიწვევდა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას და აღნიშნული მიწის ნაკვეთი აღმოჩნდება ისევ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, შესაბამისად, მოსარჩელეს ვერ ექნება კანონიერი ინტერესი ამ აუქციონის გაუქმების შედეგთან მიმართებაში.

ამასთან, მესამე პირის განმარტებით, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია ასევე მოსარჩელის მოსაზრება სადავო მიწის ნაკვეთის არამართლობიერ განკარგვასთან დაკავშირებით, მით უფრო, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების ერთიან ბაზაში არსად არ ფიქსირდება, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ აუქციონის წესით გასხვისებული კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ.კ-ე. შესაბამისად, ადმინის-

ტრაციულმა ორგანომ განკარგა უფლებრივად თავისუფალი მინის ნაკვეთი, რომელზეც არ ფიქსირდებოდა ვინმე ფიზიკური პირისა თუ იურიდიული პირის საკუთრების უფლება. მოქმედი კანონმდებლობით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტია საჯარო რეესტრის შესაბამისი ამონაწერი, რომელიც შეიცავს ყველა საჭირო ინფორმაციას უძრავ ნივთთან დაკავშირებით, აღნიშნული მტკიცებულება მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია და ვერც წარმოადგენდა ასეთის არ არსებობის გამო.

ამასთან, 2011 წლის 13 მაისს აუქციონში გამარჯვებული მ. მ-ი წარმოადგენს უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილისა. ამდენად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც თავის მხრივ გულისხმობს რეესტრის ჩანაწერების სისწორეს, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სამართლებრივი: სარჩელის დაკმაყოფილების უარის თქმის საფუძველად მესამე პირმა ქ. თბილისის მერიამ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.2 მუხლი, „საქართველოს დედაქალაქის – თბილისის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-34-ე მუხლები, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 46-ე მუხლი, საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილება, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 აპრილის საოქმო განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2. მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაება ა. ე-ე.

მესამე პირმა – ა. ე-ის მოსაზრება:

ფაქტობრივი: მესამე პირის განმარტებით, 2012 წლის 17 იანვარს მ. მ-ისაგან შეიძინა უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი ...) საკადასტრო კოდი:

სამართლებრივი: მესამე პირის განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ხოლო მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი „იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარეგნის საფუძველზე სხვა პირისგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ

შემთხვევისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მესამე პირის განმარტებით, იგი არის კეთილსინდისიერი შემძენი, რომლის ინტერესებიც ბრუნვის სტაბილურობის პრინციპიდან გამომდინარე დაცულია სამოქალაქო კოდექსით, შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქმის გარემოებები:

2001 წლის 10 ივლისს ნ.კ-ემ ჯ. ფ-ისაგან შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, რომელიც იმ დროს მდებარეობდა მცხეთის რ/ნ, სოფ. ... „...“, დაზუსტებული მისამართი: მცხეთა ..., სექტორი, კვარტალი ..., ნაკვეთის ნომერი ..., ფართი 0,015 ჰა. სანოტარო ხელშეკრულება გაფორმდა მცხეთის სანოტარო ბიუროს ნოტარიუსთან, რის შემდეგაც მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში და გადაეცა სარეგისტრაციო მონომბა.

მოსარჩელის მტკიცებით, გამყიდველის ჯ. ფ-ს მიწის ნაკვეთი რეგისტრებული ჰქონდა (რეგისტრაციის ნომერი №...). მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეები იყვნენ გ. ფ-ი, რომელმაც შემდგომ მიწის ნაკვეთი მიყიდა ვ. ტ-ეს სარეგისტრაციო კოდით: №..., (ახალი კოდია №...). ასევე ხ. ფ-ი (სარეგისტრაციო კოდი: №...) და მ. ფ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთები.

2011 წლის 1 სექტემბერს ნ.კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე, რაზეც მიიღო უარი იმ მოტივით, რომ მასზე უკვე მომხდარი იყო უფლების რეგისტრაცია.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დოკუმენტებიდან ირკვევა, რომ 2011 წლის 24 თებერვალს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებული აუქციონის შედეგად მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი აუქციონის წესით შეიძინა მ. მ-მა. 2011 წლის 30 ივნისს მას გადაეცა საკუთრების დამადასტურებელი მონომბა, 2011 წლის 6 ივლისის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე მ. მ-ი დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ.

2011 წლის 25 ივლისს მ. მ-ის მოთხოვნის საფუძველზე გაიმიჯნა მიწის ნაკვეთი ორ ნაწილად და მიენიჭათ სარეგისტრა-

ციო კოდი ... და

მოსარჩელე 2011 წლის 7 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადანყვეტილებით უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ მასზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის – მ. მ-ის საკუთრების უფლება. მან აღნიშნული გადანყვეტილება გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რაზედაც 2011 წლის 21 სექტემბრის გადანყვეტილებით ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

საქალაქო სასამართლოს გადანყვეტილება/სარეზოლუციო/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადანყვეტილებით ნ.კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადანყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მისი მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრა მისი ბათილად ცნობის დღიდან, დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

1992 წლის 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №16 საფუძველზე, ჯ. ფ-ს გადაეცა 0,15 ჰექტარი ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე მცხეთა, კოდი – ..., სექტორი – ... კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთის – №... .

მიღება-ჩაბარების აქტზე აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები გ. ფ-ი, მ. ფ-ი, ხ. ფ-ი, გზა), იგი ხელმოწერილია კომისიის წევრების მიერ და დამოწმებულია ბეჭდით, ჯ. ფ-ი ასევე მითითებულია მიწის რეფორმის სიებში. 2001 წლის 9 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე 0,150 ჰა ფართობის დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ჯ. ფ-ის საკუთრების უფლება.

2001 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. ფ-მა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიიყიდა ნ.კ-ეს და 0,15 ჰა დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე, სექტორი ..., სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა) გაიხსნა სააღრიცხვო ბარათი და დარეგისტრირდა ნ.კ-ის საკუთრების უფლება (72.14.02.080). აღნიშნული რეგისტრაცია არ გაუქმებულა და დღემდე ძალაშია.

2011 წლის 17 თებერვალს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №06-8/1227 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ არსებულ 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 24.10.07 წ. №233 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-6' მუხლის მე-4 პუნქტის გათვალისწინებით, წარადგინა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროში, საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროსა და საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროში გაგზავნილი წერილის ასლი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით წერილში მითითებული უძრავი ნივთი (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი №...) 1502 კვ.მ. მიწის ფართობი დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. ს.კ. ...) აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა 2011 წლის 26 აპრილს.

2011 წლის 13 მაისს ჩატარდა აუქციონი, გამარჯვებულად გამოვლინდა მ. მ-ი და 2011 წლის 30 ივნისს გაიცა №დ-266 საკუთრების დამადასტურებელი მონმობა. უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი ...) 1502 კვ.მ. დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 19 ივლისს მ. მ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

უძრავი ნივთის (მდებარე, ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ) დაყოფის საფუძველზე 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) და 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 17 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა ა. ე-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 1 სექტემბერს, ნ.კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (მდ. სოფელი ..., ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება (საკადასტრო კოდი ... და საკადასტრო კოდი ...), რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2011 წლის 19 სექტემბერს, ნ.კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის, 2011 წლის 24 თებერვლის გადანყვეტილებების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 სექტემბრის №... გადანყვეტილებით ნ.კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, ვინაიდან, სადავო 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი არის მისი საკუთრება, მან 2011 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარე, სექტორი ..., სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა), რაზედაც გაიხსნა სააღრიცხვო ბართი და დარეგისტრირდა ნ.კ-ის საკუთრების უფლება საკადასტრო კოდით:

მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება:

სასამართლოს მიერ საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი მტკიცებულებებით დადასტურდა, რომ №... და №... ნაკვეთების მომიჯნავე ნაკვეთებია №... (ნაკვეთის წინა ნომერი ... მესაკუთრე ვ. ტ-ე), №... (მესაკუთრეები ბ. ფ-ი, ნ. ფ-ი), №... (მესაკუთრე ზ. თ-ი), №... (მესაკუთრე დ. მ-ი).

№... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან ბ. და ნ. ფ-ები. აღნიშნულ ამონაწერში უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტი №8 ფირ. საქმეში ასევე წარმოდგენილია 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტი

№8 ფირ. საიდანაც ირკვევა, რომ ხ. ფ-ს გადაეცა ... 0.25 ჰა. ფართის მიწის ნაკვეთი, რომელსაც ესაზღვრება დ. ფ-ის, ო. ფ-ის, ჯ. ფ-ის მიწის ნაკვეთი და გზა.

2001 წლის 10 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ გ. ფ-მა ვ. ტ-ეს მიჰყიდა 0,150 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე, სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა ..., სექტორი ... ,, კვარტალი ,, , ნაკვეთი ასევე წარმოდგენილია 2001 წლის 11 ივლისის საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა №... მიწის ნაკვეთზე, რომლის მესაკუთრეს წარმოადგენს ვ. ტ-ე. თანდართულ საკადასტრო გეგმაზე მითითებულია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები: გ. ფ-ი, ჯ. ფ-ი, ა. ფ-ი და გზა. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 17.02.2008) დასტურდება, რომ №... კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის წინა ნომერია №..., უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში მითითებულია 2001 წლის 10 ივლისის №2-457 ნასყიდობის ხელშეკრულება, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მითითებულია ვ. ტ-ე. 2010 წლის 14 ივნისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან დასტურდება, რომ №... საკ. კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, აღნიშნული ნაკვეთის წინა ნომერს წარმოადგენდა ... , ხოლო 2009 წლის 28 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრე გახდა ვ. ტ-ე.

საქალაქო სასამართლომ, ასევე, დადგენილად მიიჩნია და არც მხარეებს გაუხდიათ სადავოდ, რომ მ. მ-ისა და ა. ე-ის სახელზე რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით №... და №... ერთობლიობაში წარმოადგენენ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე ჯერ დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება, ხოლო აუქციონზე რეალიზაციის შემდგომ მისი მესაკუთრე გახდა მ. მ-ი.

ზემოაღნიშნული მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ გ. ფ-ის, ჯ. ფ-ისა და ხ. ფ-ის მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს, რომლებსაც სამხრეთის მხრიდან ესაზღვრებათ გზა. ამასთან, ამონაწერი მიწის რეფორმის სიებიდან ადასტურებს, რომ №... მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობია 0,15 ჰა გადაეცა ჯ. ფ-ს. ასევე უდავოდ დადგენილია, რომ №...; №...; №... და №... საკ. კოდით რეგისტრირებული

მინის ნაკვეთები წარმოადგენენ მომიჯნავე მინის ნაკვეთებს, რომლებსაც სამხრეთის მხრიდან ესაზღვრებათ გზა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირდა იგივე მინის ფართობი, რაც მოსარჩელეს ჰქონდა რეგისტრირებული, ამასთან, მ. მ-ისა და ა. ე-ის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთები და მოსარჩელე ნ.კ-ის სახელზე რეგისტრირებული მომიჯნავე ნაკვეთები იდენტურია, ანუ შესაძლებელია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. იგივე გარემოებები დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული 2012 წლის 21 მარტის №... დასკვნითაც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ დადგინილად მიიჩნია, რომ ნ.კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მინის ნაკვეთი №... მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას, რომელზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე ჯერ დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება და მიენიჭა №... საკადასტრო კოდი, ხოლო აუქციონზე რეალიზაციის შემდგომ მასზე დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

სასამართლოს დასკვნები:

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მართალია, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მარეგისტრირებელ ორგანოს მთავრობის დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით წარუდგინა შესაბამისი დოკუმენტაცია, თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების მიღებისას და უძრავ ნივთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, უნდა გამოეკვლია ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტი ხომ არ წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და ხომ არ იყო სახეზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგინილად მიიჩნია, რომ ნ.კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მინის

ნაკვეთი №..., რომელიც მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას, ანუ იმ პირობებში, როცა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ.კ-ის საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ უკანონო იყო, იგი ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას.

რაც შეეხება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2011 წლის 30 ივნისის №დ-266 საკუთრების დამადასტურებელი მონუმბის ბათილად ცნობას, სასამართლოს შეფასებით მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ აუქციონის ჩატარების პერიოდში, სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენდა თვითმმართველის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, შესაბამისად აუქციონი ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ხოლო გამარჯვებული მ. მ-ი წარმოადგენდა მის კეთილსინდისიერ შემძენს.

სასამართლოს შეფასებით, ასევე არ არსებობს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება საკადასტრო კოდი:... და საკადასტრო კოდი ..., რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:

საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით და „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაააჩივრეს ქ. თბილისის მერიამ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ნ.კ-ემ.

აპელანტი: ქ. თბილისის მერია

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: აპელანტის მითითებით, ნ.კ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტებით ვერ დასტურდება ის გარემოება, რომ კონკრეტული 1 502 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განხორციელდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, წარმოადგენს იმ უძრავ ქონებას, რომელზეც მხარე პრეტენზიას აცხადებს. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ის უძრავი ქონება, რომელიც არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაში (უი თი ემ სისტემა) მიიჩნევა დაუზუსტებელი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთად, რაც გულისხმობს შემდეგს, რომ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია კოორდინატები, შეუძლებელია დადგინდეს, სად მდებარეობს მიწის ნაკვეთი და კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთებია მის მომიჯნავედ. განსახილველ შემთხვევაში გაურკვეველია, სასამართლომ რის საფუძველზე მიიჩნია ნ.კ-ე სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მაშინ, როდესაც უნდა ემსჯელა, რამდენად იყო მოსარჩელე დაინტერესებული პირი და ილახებოდა თუ არა მისი უფლებები.

აპელანტის მტკიცებით, სასამართლომ არამართებულად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა ვალდებულება დამატებით გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საჯარო რეესტრის სააგენტო უფლებამოსილების განხორციელებისას ხელმძღვანელობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. აღნიშნული კანონი, თავის მხრივ, ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა თუ რეგისტრაციის შესახებ უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაზე დაყრდნობით, დამატებითი კვლევა-ძიების ვალდებულება საჯარო რეესტრის სააგენტოს არ აკისრია.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და არასწო-

რად განმარტა კანონი. კერძოდ, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც დარეგისტრირდა თვითმმართველის საკუთრებად, წარმოადგენდა ნ.კ-ის საკუთრებას მაშინ, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, საკუთრების უფლების წარმოშობა დამოკიდებულია უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე. მოცემულ შემთხვევაში, გაუგებარია რატომ ილახება ნ.კ-ის უფლებები, იმ პირობებში, როდესაც იგი არ არის მესაკუთრე და არ გააჩნია აღნიშნული არგუმენტის გამაბათილებელი მტკიცებულება.

სამართლებრივი: აპელანტის განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ასევე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციიდან გამომდინარე ის უძრავი ქონება, რომელიც არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაში მიიჩნევა დაუზუსტებელი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთად, რაც გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია კოორდინატები შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს, სად მდებარეობს მიწის ნაკვეთი და კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთებია მის მომიჯნავედ. ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრმა მართებულად მიიღო გადაწყვეტილება, როდესაც მოახდინა თვითმმართველის საკუთრების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ შესაძლებელია ნ.კ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო ეყრდნობა მხარის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო მონაცემებს და ახდენს მათ დატანას სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, ვი-ჯი-ეს 84 კო-

ორდინატთა სისტემასა თუ იუ-თი-ემ პროექციაში. სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში წარმოდგენილი სააღრიცხვო ბარათი და მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული დოკუმენტაცია, საიდანაც ნათლად ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართობი და ადგილმდებარეობა არის დაუზუსტებელი, აპელანტის განმარტებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი (დაუზუსტებელი) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან, რის გამოც მისი იდენტიფიცირება ერთიან საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში შეუძლებელია.

აპელანტის მტკიცებით, საქალაქო სასამართლოს უნდა დაედგინა, რომ №... მიწის ნაკვეთის თაობაზე საჯარო რეესტრში არ ყოფილა წარდგენილი ზუსტი საკადასტრო საზღვრები, შესაბამისად, მისი ადგილმდებარეობა იყო დაუზუსტებელი. №... განცხადებაზე წარდგენილი სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება არ ახდენდა და ვერც მოახდენდა №... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, ვინაიდან ამ უკანასკნელს საერთოდ არ გააჩნდა საკადასტრო მონაცემები, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით.

სამართლებრივი: საქალაქო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა კანონი, კერძოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი და მიღებულ გადაწყვეტილებაში არ მიუთითა აღნიშნული მუხლის რომელი პუნქტის შესაბამისად, უნდა ეთქვა უარი რეგისტრაციაზე თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს. სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად დაადგინა, რომ ნ.კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი №... რომელიც მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას. ასევე საქალაქო სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად მიიჩნია, რომ №... განცხადებაზე წარმოდგენილ უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ.კ-ის საკუთრების უფლება.

აპელანტი: ნ.კ-ე

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილების, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩე-

ლის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით მითითებული არ არის.

სამართლებრივი: სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი. სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული მოსაზრებები და დასკვნები ურთიერთსაწინააღმდეგოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია სარჩელში დაფიქსირებული მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ თვითმმართველის სახელზე დარეგისტრირდა იგივე მიწის ფართობი, რაც მოსარჩელეს აქვს რეგისტრირებული და ის ფაქტი, რომ მ. მ-ისა და ა. ე-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთები და მოსარჩელე ნ.კ-ის სახელზე რეგისტრირებული მომიჯნავე ნაკვეთები არის იდენტიური, ანუ შესაძლებელია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. ამ გარემოებების გათვალისწინებით სწორად დააკმაყოფილა სარჩელი იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლოა სასამართლოს გადაწყვეტილება დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რამდენადაც ყველა შემდგომი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დამყარებულია უკვე გაუქმებულ წინა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე და ამდენად, ყველა შემდგომი გადაწყვეტილებაც უკანონოა. სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ მ. მ-ი და ე. ე-ე არიან კეთილსინდისიერი შემძენები, არის უსაფუძვლო და არ ემყარება საქმეში არსებულ მასალებს, რამდენადაც იგი გამოკვლეული არ ყოფილა.

თბილისის მერიამ სააპელაციო შესაგებლით მოითხოვა ნ.კ-ისათვის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მესამე პირებმა მ. მ-მა და ა. ე-ემ სააპელაციო შესაგებლებით მოითხოვეს ნ.კ-ის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება/სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს; თბი-

ლისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნ.კ-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელაციის მოტივები, სასამართლოს მიჩნევით, სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და დამატებით, მიუთითა, იმ გარემოებაზე, რომ ნ.კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი №... მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას, რომელზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების საფუძველზე ჯერ დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება და მიენიჭა №... საკადასტრო კოდი, ხოლო აუქციონზე რეალიზაციის შემდგომ მასზე დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება, დადგენილია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე და აღნიშნულის გამაბათილებელი დასაბუთებული არგუმენტები აპელანტებს არ წარმოუდგენით. სასამართლოს განმარტებით, ის გარემოება, რომ ნ.კ-ის მიერ არ ყოფილა დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი, არ ნიშნავს იმას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ – საჯარო რეესტრმა არ უნდა შეასრულოს მისი ვალდებულება, სათანადოდ არ გამოიკვლიოს საქმის გარემოებები – დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის რეალური საზღვრები და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას არ დაარღვიოს კონსტიტუციით დაცული ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვე-

ტილების მიღებისას და უძრავ ნივთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ გამოუკვლევა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება, კერძოდ, იყო თუ არა სახეზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი. საჯარო რეესტრის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვას, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს თვითმმართველი ორგანოს მიმართვა არ ართმევს უფლებას, უფრო მეტიც მისი ვალდებულება, გამოარკვიოს მინის ნაკვეთის ზუსტი საზღვრები და არ მოახდინოს ვინმეს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაცია.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, მართალია სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მარეგისტრირებელ ორგანოს მთავრობის დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით წარუდგინა შესაბამისი დოკუმენტაცია, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, უნდა გამოეკვლია ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტი ხომ არ წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და ხომ არ იყო სახეზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

საქმის მასალებიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ.კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მინის ნაკვეთი №..., რომელიც მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ იმ პირობებში, როდესაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ.კ-ის საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან, სადავო უძრავი ნივთი უკვე გასხვისებულია და მის მესაკუთ-

რეებს დღეის მდგომარეობით წარმოადგენენ კეთილსინდისიერი შემქმნეები, იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მიერ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენებას და სადავო აქტის მოქმედების შეწყვეტის განსაზღვრას მისი ბათილად ცნობის დღიდან.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ნ.კ-ის მოთხოვნა აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობის თაობაზე, იმ საფუძველით, რომ მ. მ-ი არ წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემქმნს, აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოუდგენლობის გამო.

სააპელაციო სასამართლომ გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს:

ქ. თბილისის მერიამ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სა-რეგისტრაციო სამსახურმა და ნ.კ-ემ.

ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივარი:

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ამათან, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და არასწორად განმარტა კანონი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

მატერიალური: კასატორის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით“, ნ.კ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით კი, ვერ დასტურდება ის გარემოება, რომ კონკრეტული 1502 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მდებარე, ქ. თბილისი, ...) რომელზეც განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, წარმოადგენს იმ უძრავ ქონებას, რომელზეც მოსარჩელე პრეტენზიას აცხადებს. უძრავი ნივთის შესაბამისად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება

და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ის უძრავი ქონება, რომელიც არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაში (უი-თი-ემ სისტემა) მიიჩნევა დაუზუსტებელი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთთან, რაც გულისხმობს შემდეგს, რომ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია კოორდინატები, შეუძლებელია დადგინდეს, სად მდებარეობს მიწის ნაკვეთი და კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთებია მის მომიჯნავედ. განსახილველ შემთხვევაში გაურკვეველია, სასამართლომ რის საფუძველზე მიიჩნია, ნ.კ-ე სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მაშინ, როდესაც უნდა ემსჯელა, რამდენად იყო მოსარჩელე დანტერესებული პირი და ილახებოდა თუ არა მისი უფლებები.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არამართებულად მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ჰქონდა ვალდებულება დამატებით გამოეკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საჯარო რეესტრის სააგენტო უფლებამოსილების განხორციელებისას ხელმძღვანელობს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით. აღნიშნული კანონი თავის მხრივ ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა თუ რეგისტრაციის შესახებ უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაზე დაყრდნობით, დამატებითი კვლევა-ძიების ვალდებულება საჯარო რეესტრის სააგენტოს არ აკისრია, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემებში არსად არ ფიქსირდებოდა ნ.კ-ის საკუთრება, სწორად იქნა მიღებული სადავო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრაციის გადაწყვეტილება.

სამართლებრივი: კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და არასწორად განმარტა კანონი. კერძოდ, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც დარეგისტრირდა თვითმმართველის საკუთრებად, წარმოადგენდა ნ.კ-ის საკუთრებას მაშინ, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, საკუთრების უფლების წარმოშობა დამოკიდებულია უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე. მოცემულ შემთხვევაში, გაუგებარია, რატომ ილახება ნ.კ-ის უფლებები, იმ პირობებში, როდესაც იგი არ არის მესაკუთრე და არ გააჩნია აღნიშნული არგუმენტის გამაბათილებელი მტკიცებულება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ასევე „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიცი-

ის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციიდან გამომდინარე ის უძრავი ქონება, რომელიც არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მონაცემთა ერთიან ბაზაში, მიიჩნევა დაუზუსტებელი ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთად, რაც გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია კოორდინატები. შესაბამისად, შეუძლებელია დადგინდეს, სად მდებარეობს მიწის ნაკვეთი და კონკრეტულად რომელი მიწის ნაკვეთებია მის მომიჯნავედ. ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ საჯარო რეესტრმა მართებულად მიიღო გადაწყვეტილება, როდესაც მოახდინა თვითმმართველის საკუთრების რეგისტრაცია სადავო მიწის ნაკვეთზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

კასატორი: ნ.კ-ე

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება. ასევე კასაციის საგანს წარმოადგენს შუამდგომლობის – მონმეთა დაკითხვის თაობაზე უარის თქმის შესახებ 2013 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინება.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალური: განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

მატერიალური: კასატორის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებული მოსაზრებები და დასკვნები ურთიერთსაწინააღმდეგოა, სასამართლოებმა დადგენილად მიიჩნიეს ის გარემოება, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირდა იგივე ფართები, რაც მოსარჩელეს აქვს რეგისტრირებული და ასევე ის ფაქტი, რომ მ. მ-სა და ა. ე-ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთები არის იდენტური, ანუ შესაძლებელია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია. ამ გარემოებების გათვალისწინებით სწორად დააკმაყოფილა სარჩელი იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

აქედან გამომდინარე, უსაფუძვლო სასამართლოს გადანყვეტილება დანარჩენი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რამდენადაც, ყველა შემდგომი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დამყარებულია უკვე გაუქმებულ წინა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ამდენად, ყველა შემდგომი გადანყვეტილება უკანონოა.

კასატორის განმარტებით, ასევე უსაფუძვლო სასამართლოს მსჯელობა, რომ თითქოს მ-ი და ე-ე არიან კეთილსინდისიერი შემძენები, ვინაიდან აღნიშნული არ გამოუკვლევიან სასამართლოს; არ დაუკითხავთ აღნიშნულის თაობაზე მოწმეები. სასამართლოები უსაფუძვლოდ მივიდნენ იმ დასკვნამდე, რომ ისინი იყვნენ კეთილსინდისიერი შემძენები.

კასატორის მითითებით, ქვემდგომ ინსტანციებში საქმის განხილვისას აშკარად გამოიკვეთა, რომ ნ. კ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი უკანონოდ გაასხვისეს მოპასუხებებმა, ასეთ შემთხვევაში, კასატორის განმარტებით, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება ფაქტობრივად უარის თქმაა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან ვერ მიიღებენ კუთვნილ მიწის ნაკვეთს, რაც არის აშკარა უკანონობა.

სამართლებრივი: კასატორის მითითებით, სასამართლომ დაარღვია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი, „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონი, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

კასატორი: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;

კასაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის გაუქმება და ახალი გადანყვეტილებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასაციის მოტივები:

პროცესუალური: კასატორის მითითებით სასამართლომ განჩინების მიღებისას არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა იგი, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის თანახმად გადანყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

მატერიალური: კასატორის განმარტებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა უძრავი ნივ-

თის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომებით ნახაზით წარმოდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაუზუსტებელ) მონაცემებთან. მოცემულ შემთხვევაში, ნ.კ-ის მინის ნაკვეთი არ იყო რეგისტრირებული სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა ერთიან სისტემაში და საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო დაუზუსტებელი მონაცემებით, რაც არ იძლეოდა აღნიშნული მინის ნაკვეთის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში იდენტიფიცირების საშუალებას. აღნიშნული შეუძლებელს ხდიდა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნაკვეთის საზღვრების ზედდების ფაქტის გამოვლენას უკვე რეგისტრირებულ დაუზუსტებელ მონაცემებთან.

სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად დაადგინა, რომ ნ.კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მინის ნაკვეთი №... რომელიც მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას. ასევე, სრულიად დაუსაბუთებლად იქნა მიჩნეული ის, რომ №... განცხადებაზე წარმოდგენილ უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ. კ-ის საკუთრების უფლება.

სამართლებრივი: სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვარს №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მე-4 პუნქტი, არასწორად გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი.

მესამე პირმა მ. მ-მა საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით მოითხოვა საკასაციო საჩივრების დაუშვებლად ცნობა, მისი განმარტებით, მან მინა შეიძინა აუქციონზე, რომელიც ჩატარდა კანონმდებლობის სრული დაცვით და ამასთან, იგი წარმოადგენს კეთილსინდისიერ შემძენს.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია აღმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის შედეგზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკა-

საცო საჩივრების მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ქ. თბილისის მერიის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს; ნ.კ.ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება ნ.კ.ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში; გაუქმდეს, ასევე, ამავე სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინება მოწმეთა დაკითხვაზე უარის თქმის თაობაზე; ხოლო დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დარჩეს უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინების მიღებისას დაარღვია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართველოს სა-მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 და 394-ე „ე“ ქვეპუნქტის მუხლების მოთხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი და გადაწყვეტილება იურიდიული თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხილული და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულვებლყოფით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №16 აქტის საფუძველზე, ჯ. ფ-ს გადაეცა 0,150 ჰა დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი მდებარე მცხეთა, კოდი - ..., სექტორი -...; კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - №.... მიღება-ჩაბარების აქტზე აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები გ. ფ-ი, მ. ფ-ი, ხ. ფ-ი, გზა), იგი ხელმოწერილია კომისიის წევრების მიერ და დამოწმებულია ბეჭდით, ჯ. ფ-ი.

2001 წლის 9 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №16 აქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 0,150 ჰა ფართობის დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ჯ. ფ-ის საკუთ-

რების უფლება.

2001 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. ფ-მა 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე სოფ. ..., „...“, სექტორი კვარტალი ..., ნაკვეთი ... მიჰყიდა ნ.კ-ეს.

2001 წლის 11 ივლისის სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, გაიხსნა სააღრიცხვო ბარათი და დარეგისტრირდა ნ.კ-ის საკუთრების უფლება 0,15 ჰა დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე სექტორი ..., სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა) უფლება (ზონა -მცხეთა ...; სექტორი-... ...; კვარტალი-...; ნაკვეთი-...). აღნიშნული რეგისტრაცია არ გაუქმებულა და დღემდე ძალაშია.

2011 წლის 17 თებერვალს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №06-8/1227 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ არსებულ 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი ...) 1502 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე, საკადასტრო კოდით ..., დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. ს.კ. 01.72.14.035.073) აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა 2011 წლის 26 აპრილს.

2011 წლის 13 მაისს ჩატარდა აუქციონი, გამარჯვებულად გამოვლინდა მ. მ-ი და 2011 წლის 30 ივნისს გაიცა №დ-266 საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის თანახმადაც მ. მ-ს საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. საკადასტრო კოდით

2011 წლის 6 ივლისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2011 წლის 30 ივნისს უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი ...) 1502 კვ.მ. დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 19 ივლისს მ. მ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი ...) 1502 კვ.მ, მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მითითებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) და 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 17 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა ა. ე-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 1 სექტემბერს, ნ.კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (მდ. სოფელი ..., ...)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება (საკადასტრო კოდი ... და საკადასტრო კოდი ...), რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2011 წლის 19 სექტემბერს, ნ.კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის, 2011 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით ნ.კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

კონკრეტულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული საჩივლის საგანს წარმოადგენს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი ...) 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი (საკადასტრო კოდით ...), სადავოა აგრეთვე აღნიშნული რეგისტრაციის საფუძველზე მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაც, ვინაიდან, მოსარჩელის ნ.კ-ის განმარტებით, ზემოაღნიშნული რეგისტრაციით თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში დარეგისტრირდა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მან 2001 წლის 10 ივლისს

მინის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ჯ. ფ-ისაგან.

საკასაციო სასამართლო საქმეში არსებული მასალებისა და მტკიცებულებების საფუძველზე იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოების მიერ დადგენილ გარემოებას, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირდა იგივე მინის ნაკვეთი, რაც მოსარჩელეს აქვს რეგისტრირებული, ამასთან, მ. მ-ისა და ა. ე-ის სახელზე რეგისტრირებული მინის ნაკვეთის მომიჯნავე ნაკვეთები და მოსარჩელე ნ.კ-ის სახელზე რეგისტრირებული მომიჯნავე ნაკვეთები იდენტურია.

საკასაციო სასამართლო არ აკმაყოფილებს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ წარმოდგენილ საკასაციო საჩივრებს, ამასთან, არ იზიარებს კასატორის საჯარო რეესტრის მოსაზრებას, იმასთან მიმართებაში, რომ ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად და არ იძლევა ნივთის სრული იდენტიფიკაციის საშუალებას, რის გამოც შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი (დაზუსტებული) მონაცემების შედარება არაელექტრონულ (დაზუსტებულ) მონაცემებთან, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, ნ. კ-ემ სადავო მინის ნაკვეთი (მდებარე მცხეთა კოდი ..., სექტორი ... კოდი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთის №...) შეიძინა ჯ. ფ-ისაგან, რომელიც სადავო მინის ნაკვეთს ფლობდა 1992 წლის 6 ოქტომბრის მინის ნაკვეთის №16 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე და 2001 წლის 9 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 0,150 ჰა ფართობის დაზუსტებულ მინის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ჯ. ფ-ის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო მონმობა შეიცავდა ინფორმაციას მინის ნაკვეთის ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ, ნ.კ-ემ ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა რა ჯ. ფ-ისაგან მინის ნაკვეთი, შესაბამისად, მის საკუთრებაში გადავიდა მინის ნაკვეთი იმავე კონფიგურაციით და საზღვრებით, რაც მიეთითა ნ. კ-ის სახელზე გაცემულ სააღრიცხვო ბარათშიც. კერძოდ, ნ.კ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მონმობა შეიცავს უფლების სუბიექტის და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემებს. სარეგისტრაციო მონმობის თანახმად: მცხეთის სარეგისტრაციო ზონაში, ... კოდით, ... სექტორში, №... კოდით, №... კვარტალში, №... ნაკვეთი №... – 0,15 ჰა ფართობით, ადგილმდებარეობა – სოფ, ..., დანიშნულება სასოფლო-სამეურნეო მინის ნაკვეთი კერძო საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ. კ-ეზე. მონმობაში შე-

ტანილი ჩანაწერები შესრულებული და დადასტურებულია ზონის რეგისტრატორის მიერ 2001 წლის 11 ივლისს. საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების საფუძველზე, მინის მიღება-ჩაბარების აქტი საკმარისი იყო მინის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მონშობის მომზადებისა და გაცემისათვის.

საკასაციო სასამართლო ზემოაღნიშნულ საკითხზე მსჯელობისას ეყრდნობა და იზიარებს მსგავს სამართლებრივ დავასთან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებაში საქმეზე ბს-367-363(კ-12) ხ. მ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხე – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირის – ქ. თბილისის მერიის მონაწილეობით, დაკავშირებით, ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთების კოდე-

ბი, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამონმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. პალატა თვლის, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას“.

მიწის ნაკვეთის დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ამავე გადანყვეტილებაში საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.08წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს,

ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა.

კანონმდებლობა არ გამოიციხავს დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობას, შესაბამისად, რეგისტრაციის არსებობის გადამოწმება მხოლოდ ელექტრონული ნახაზის მეშვეობით არ ადასტურებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გადამწყვეტილების მიღებას, აღნიშნული ყოველგვარ აზრს უკარგავს დაუზუსტებელ რეგისტრაციას.

საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.1999წ. №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. ხსენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზე გაიცა 30.04.03წ. კასატორის სახელზე მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის UTM პროექციაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადას-

ტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ენიერებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას. ამასთანავე, მხედველობაშია მისაღები, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული პირველადი რეგისტრირებული მონაცემების აუცილებელი დაზუსტების მოთხოვნა გულისხმობდა მინის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე ნაკვეთის მონაცემების დაზუსტებას და არა ნაკვეთის სხვა სუბიექტზე აღრიცხვით პირველადი რეგისტრაციის გაუქმებას“.

„საკასაციო სასამართლო იზიარებს ზემოაღნიშნულ სასამართლო დასკვნებს და დასძენს: კასატორის ძირითადი არგუმენტია, რომ ნ.კ-ის საკუთრების უფლება დაუზუსტებელი მონაცემებით იყო რეგისტრირებული, თუმცა საქმის მასალებით ცალსახად დასტურდება, რომ ნ.კ-ის საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში – სარეგისტრაციო მონუმობის მიხედვით მისი საკუთრების უფლება დაზუსტებული მონაცემებით არის რეგისტრირებული ამდენად, კასატორის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მტკიცება, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“, რომლის შესაბამისად თუ მინის ნაკვეთის ნახაზი წარმოდგენილი არ არის სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, ვი-ჯი-ეს 84 კოორდინატთა და იუ-ტი-ემ პროექციაში, მიიჩნევა დაუზუსტებლად, შეიცავს ჰიპოთეზას, რომ პირმა უნდა ივარაუდოს მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ხარვეზი, თუმცა არცერთი ნორმატიული დანაწესით დადგენილი არ არის, მესაკუთრის ვალდებულება რაიმე პროცედურული მოქმედებების განხორ-

ციელების თაობაზე, რათა პრევენციულად დააზღვიოს მისი უფლებების შელახვა. ნ.კ-ის საკუთრების თუნდაც დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაციის ფაქტის დადგენის შემთხვევაშიც ვერ გაქარწყლდება მისი კონსტიტუციური უფლება. მეტიც, ასეთის დაშვების შესაძლებლობა აპრიორი ნიშნავს, ადამიანის ძირითადი უფლების არათუ შელახვის, არამედ საერთოდ გაქრობის დაშვებას, რაც პრინციპულად მიუღებელია სამართლებრივი სახელმწიფოს ფუნქციონირების იდეასთან. სახელმწიფოს მმართველობითი სისტემა თავისი ადმინისტრაციული ორგანოებით აღჭურვილია შესაბამისი მატერიალური თუ პროცედურულ-სამართლებრივი მექანიზმებით, საინჟინრო-ტექნიკური ინსტრუმენტებით, სათანადო პროგრამებით, რომელთა კვალიფიციურმა გამოყენებამ უნდა გამოორიცხოს თავისი სამართლებრივი ბუნებით ასეთი მასშტაბური ხასიათის დარღვევები. ეროვნული სასამართლოების მხრიდან სამართლებრივი დაშვება იმისა, რომ პირის საკუთრების უფლება შეიძლება უხეშად შეილახოს ფაქტობრივი გარემოებების არაჯეროვანი გამოკვლევისა და დადგენის გამო, ლეგიტიმაციას აძლევს სრულიად ანტისამართლებრივ და მიუღებელ ტენდენციას საჯარო დაწესებულებათა საქმიანობაში.

„საკასაციო სასამართლო განმარტავს: საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრირებით სახელმწიფო იცავს ბრუნვის მონაწილეებს არაკეთილსინდისიერი გარიგებებისგან.

საჯარო რეესტრის ფუნქცია პრევენციულ ხასიათსაც ატარებს, რომ რაც შეიძლება ნაკლები კონფლიქტი წარმოეშვათ ბრუნვის მონაწილეებს კანონთან. ინფორმაცია, რომელიც დაცულია რეესტრში, დიდწილად იცავს ბრუნვის მონაწილეებს მოტყუებით და თვალთმაქცური გარიგების დადებისგან და შესაბამისად ამ საჯარო სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩანაწერების მიმართ არსებობს კანონით დაცული უფლება – კანონიერი ნდობის უფლება, რაც სამოქალაქო კოდექსში განმარტებულია შემდეგი დათქმით, „სამოქალაქო რეესტრის ჩანაწერების მიმართ არსებობს უტყუარობის პრეზუმფცია“ /სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი/. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დებულება, სამოქალაქო – სამართლებრივ დატვირთვასთან ერთად ამავდროულად ატარებს საჯარო სამართლებრივ ფუნქციას. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმხორციელებელი საჯარო დაწესებულება ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე სრულად ვრცელდება სა-

ქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სამოქალაქო სამართლებრივი უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, უძრავ ნივთს ანიჭებს გარკვეულ სტატუსს, რომლის ადეკვატური სამართლებრივი შედეგების მიმართ დაინტერესებულ პირს კანონიერი მოლოდინი გააჩნია.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იდენტური სასამართლო დავების განხილვისას ეროვნულმა სასამართლოებმა სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცენ პატივსადაცია თუ არა პირის კანონიერი მოლოდინი რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ და არის თუ არა დაცვის ღირსი პირის კანონიერი ნდობის უფლება.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ნ.კ-ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ვინაიდან, მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო; სადავო არ გამხდარა არც პირვანდელი მესაკუთრის – ჯ. ფ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და მიღება-ჩაბარების აქტი. 2001 წლის 11 ივლისს ნ.კ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს აღმჭურველი შინაარსის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან აღნიშნული აქტი კასატორს – ნ.კ-ეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე.

ამასთან, საკუთრება არის ფაქტი. იგი ან არსებობს ან არა, სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ განჩინებაში ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას – სარეგისტრაციო მონაცემის შეუსაბამობა კანონმდებლობასთან, მაგრამ მხოლოდ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით, ნ.კ-ის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე რეალურად არ გააჩნია, ვინაიდან, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით, იგი თუმცა არის საკუთრების უფლების მატარებელი, მაგრამ არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად, ანუ სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ნ.კ-ის სახელზე არსებობს სადავო ქონებაზე რე-

გისტრირებული უფლება, ხოლო თავად ეს სადავო ქონება არ არსებობს, რეალურად იგი სხვა – მესამე პირის საკუთრებაა, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება წინააღმდეგობრივია, ის ერთის მხრივ, აღიარებს მიწის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილებას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამორიცხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, მისი მატერიალური შინაარსით.

ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიაკუთვნეს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით კლასიფიცირებულ უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კატეგორიას, ჩათვალეს, რომ მისი გამოცემისას სახეზე იყო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის, როგორც პირველი ნაწილით ასევე, მეორე ნაწილით განსაზღვრული აქტის ბათილობის საფუძვლები, რის გამოც აქტი მიიჩნევა უკანონოდ. სასამართლოთა შეფასებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სადავო აქტის გამოცემისას სრულფასოვნად, რომ გამოერკვია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, თუმცა სასამართლოებმა, არ იმსჯელეს და არ გამოარკვიეს ის ფაქტი, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით იურიდიულად აღდგა სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ.კ-ის საკუთრების უფლება, ვინაიდან, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად. ზოგადი წესის თანახმად ახალი ჩანაწერი აუქმებს წინა ჩანაწერს. ამასთანავე, მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე სასამართლოების მიერ დადგენილად არის ცნობილი, რომ ერთიდაიგივე მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულია ორი ურთიერთგამომრიცხავი ჩანაწერი, თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ნ.კ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, ე.ი. ნ.კ-ის სახელზე მიწის ნაკ-

ვეთის რეგისტრაციის ფაქტი დასტურდება 2001 წლის 11 ივლისის გაცემული სააღრიცხვო ბარათით ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი არის სააღრიცხვო ბარათი, სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერი ნ.კ-ის უფლებასთან დაკავშირებით არ შეცვლილა, ნ.კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს, ერთი და იგივე უფლების ობიექტზე ორი ჩანაწერის არსებობის შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლო ისე დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს დასკვნებს, რომ არ უმსჯელია ზემოაღნიშნულ საკითხებზე, საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას, რომ სადავო უძრავი ნივთი უკვე გასხვისებულია და მის მესაკუთრეებს დღეის მდგომარეობით წარმოადგენენ კეთილსინდისიერი შემძენები (და რომ სანინაალმდეგო მხარეებმა ვერ დაადასტურეს), რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილის საფუძველზე სადავო აქტის მოქმედების შეწყვეტა განსაზღვრა მისი ბათილად ცნობის დღიდან.

საკასაციო სასამართლო აძლევს რა სამართლებრივ შეფასებას ქვემდგომი სასამართლოების მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისას მისი მოქმედების შეწყვეტის თარიღს განსაზღვრას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, განმარტავს:

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა გულისხმობს მისი უკანონო ხასიათის დადგენას გამოცემის მომენტში. ანუ აქტი გამოიცა მოქმედ კანონმდებლობასთან შეუსაბამოდ, რაც მისი გაუქმების უპირობო საფუძველია მმართველობის კანონიერებისა და საჯარო ნესრიგის უზრუნველყოფის მიზნიდან გამომდინარე. მიუხედავად აღნიშნულისა, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ კანონმდებელი უშვებს დიფერენცირებულ სამართლებრივ მიდგომას აქტის მოქმედების შეწყვეტის თარიღის განსაზღვრით. დიფერენცირებული მიდგომის მოტივი მდგომარეობს აღმჭურველი აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების დაცვის ინტერესის პრიორიტეტულობაში.

აქტის მოქმედების შეწყვეტის თარიღის განსაზღვრა ბათილად ცნობის მომენტიდან ან მომავალში, კონკრეტული თარიღის დათქმით, ნიშნავს აქტით წარმოშობილი სამართლებრივი

შედეგების შენარჩუნებას, რათა ზიანი არ მიადგეს აღმჭურველი აქტის ადრესატს.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.7} მუხლის საფუძველზე ბით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოთა დისკრეციულ და არა სასამართლო ორგანოების უფლებამოსილებას. სასამართლო ხელისუფლება სადავო აქტის ბათილობისას ხელმძღვანელობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლით. სასამართლო ხელისუფლება არ არის აღჭურვილი საპროცესო კანონმდებლობით, განსაზღვროს სადავო აქტის მოქმედების შეწყვეტის თარიღები, რამდენადაც ეს აუცილებლად, როგორც განსახილველ დავაში მოხდა, გამოიწვევს წინააღმდეგობრივ დასკვნას. მაგ. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით იურიდიულად ნ.კ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული რჩება, თუმცა, ფაქტობრივად საკუთრების ობიექტი ამავდროულად სხვა პირთა საკუთრებაცაა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხოლოდ აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო არის უფლებამოსილი გადაამონმოს მის მიერ მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების საკითხი მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2010 წლის 16 მარტის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-1580-1509(კ-09) საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სარჩელისა გამო, მოპასუხის, ა. რ-ის მიმართ, ჩამოყალიბებულ განმარტებაში საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა: „ადმინისტრაციული სამართლის კანონმდებლობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალაში შესვლას არაორაზროვნად და მკაფიოდ უკავშირებს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ოფიციალურ გაცნობას /ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 58-ე მუხლი/, რაც ნიშნავს, რომ აქტით განსაზღვრული მოწესრიგება, სამართლებრივი შედეგი შესასრულებლად სავალდებულო ძალას იძენს მხოლოდ ადრესატისათვის აქტის გადაცემის შემთხვევაში. ამდენად, სამართლებრივი აქტით უნდა განისაზღვროს ადრესატის აქტის გამოცემის თარიღის შემდგომი სამართლებრივი მდგომარეობა (უფლება-მოვალეობების დადასტურება, დაწესება, შეცვლა, შეწყვეტა)“.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერ ძალაში შესვლა უკავშირდება: 1. აქტის გასაჩივრების ვადის გასვლას; 2. აქტის გასაჩივრების შემთხვევაში მის უცვლელად დატოვე-

ბას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხოლოდ აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო არის უფლებამოსილი თავისი ინიციატივით გადაამოწმოს მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების საკითხი მისი კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ, რაც თავის მხრივ, მმართველობის კანონიერების პრინციპის უზრუნველყოფას ემსახურება. იმ შემთხვევაში, თუ აქტი აღმჭურველი ხასიათისაა, მისი კანონიერების გადამოწმებისას აქტის გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეაფასოს აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება, როგორც ეს გათვალისწინებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4-7 ნაწილებით.

აქტის გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოარკვიოს: მიუხედავად აქტის უკანონობისა, ექცევა თუ არა იგი ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის 1-ლი წინადადებით განსაზღვრულ კატეგორიაში, რადგან გატარებული მმართველობითი ღონისძიების სტაბილურობის და პირის კანონიერი ნდობის დაცვის უზრუნველსაყოფად კანონმდებელი განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად აცხადებს თვით კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და ადგენს მისი გაბათილების დაუშვებლობის სტანდარტს, პირის კანონიერი ნდობის არსებობის პირობებში. საკასაციო სასამართლო ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.4 მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე ცალსახად მიიჩნევს, რომ თუ კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი აქტით ილახება სხვა პირის კანონიერი უფლებები, შეუძლებელია მისი სამართლებრივი შედეგების შენარჩუნება მესამე პირის კანონიერი უფლებების დაცვის უზრუნველსაყოფად, რადგან ერთი აქტის მიმართ სხვადასხვა პირების კანონიერი უფლებებისადმი დიფერენცირებული მიდგომა, თანაც ამ უფლებების უპირატესობის დაუსაბუთებლობის პირობებში, სრულიად არასამართლიანია.

თავის მხრივ, ამავე მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრულია, როგორ უნდა შემოწმდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის არსებობა, კერძოდ, თუ მხარემ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი.

საკასაციო სასამართლო ზემომითითებული ნორმების საფუძველზე განმარტავს, რომ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტით (მიუხედავად მისი უკანონობისა) განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგების შენარჩუნება ემსახურება ადმინისტრაციული სამართლის უმნიშვნელოვანესი პრინციპის – კანონიერი ნდობის უზრუნველყოფას, რაც თავის მხრივ, განაპირობებს მმართველობის ავტორიტეტს და სამართლებრივი უსაფრთხოების განმტკიცებას.

ამ პირობებში უნდა შეფასდეს ადმინისტრაციული სამართლის ასევე უმნიშვნელოვანესი კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპებს შორის კონფლიქტი და თანაზომიერების პრინციპის მეშვეობით დადგინდეს, თუ რომელი პრინციპის დაცვა არის კონკრეტულ შემთხვევაში პრიორიტეტული, რომელი პრინციპია აღმატებული ხარისხის და რომლის უზრუნველყოფა არის დაცვის ღირსი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის „კანონიერების პრინციპი“, რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. ამ მნიშვნელოვან პრინციპს უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი“. ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან. ამდენად, შეუძლებელია ცალსახად პრობლემის გადაწყვეტა. ადმინისტრაციული წარმოების ამოცანაა კონკრეტული პრობლემის გადაწყვეტისას მოახდინოს ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება.

დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი ანუ სახეზე არა გვაქვს კანონიერი ნდობა, თუ: ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება (მაგ., არასწორი მონაცემების ან ყალბი დოკუმენტების წარმოდგენა თუ მოტყუება), ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, თუ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელდა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, ანუ ადრესატმა დახარჯა ის ფინანსური შემოსავლები (უმუშევრობის დახმარება, სტიპენდია, ერთჯერადი სოციალური დახმარებები და ა.შ.), რომელიც მან მიიღო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე და

რომლის უკან დაბრუნება შეუძლებელია, ან მისი ამოღების შედეგად მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება ამ სიკეთეს, არ შეიძლება ასეთი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად გამოცხადდეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამ საფუძვლებით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში დაინტერესებულ მხარეს, რომლის კანონიერი ნდობაც ამ აქტის მიმართ არის დაცვის ღირსი, უნდა აუნაზღაურდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა ორგანოებმა მათ მიერ გამოცემული აქტების კანონიერების შემოწმებისას სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული უკანონო აქტის ბათილად ცნობის დაუშვებლობის გამომრიცხავი გარემოებების ჩამონათვალიდან არის თუ არა სახეზე რომელიმე გარემოება.

აღნიშნული გარემოებების დადგენის პირობებში კანონმდებელი უკანონო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, კერძოდ, თუ მისი სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან კანონიერი ინტერესები, რამდენადაც აქტის კანონიერებისა და აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების კონფლიქტის, კონკურენციის პირობებში კანონმდებელი პრიორიტეტულად მიიჩნევს კანონიერი ნდობის უფლების დაცვას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა ორგანოებმა მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანის და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით შესაძლებელი პირებისა და საზოგადოებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება, ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის ფორმა და წარმოების სახე (წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უფრო მეტ ნდობას იმსახურებს ვიდრე ზეპირი. ასევე, რაც უფრო ფორმალურია ადმინისტრაციული წარმოება, მით უფრო მეტია პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი), მისი უკანონობის სიმძიმე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ გასული დრო. ყოველივე ამის გათვალისწინებით შესაძლებელია შეიზღუდოს აქტის ბათილად გამოცხადების შესაძლებლობები. განგრძობადი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შემთხვევაში, რომელთა საფუძველზეც ხდება ფულადი დახმარების მიღება, შესაძლებელია უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადება მისი მოქმედების შეწყვეტით ბათილად გამოცხადების დღიდან, ასევე შეიძლება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად გამოცხადება მისი მოქმედების მომავალში, კონკრეტული თარიღის მითითებით, შეწყვეტით (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-7-ე ნაწილი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი – კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში; კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დოქტრინა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესახებ მოიცავს ორ ასპექტს. კერძოდ, თუ რა შემთხვევაშია აქტი კანონიერი ან უკანონო და მეორეს მხრივ, თუ რა სამართლებრივ შედეგებს იწვევს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლწინააღმდეგობა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება და ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო ორგანოები სასარჩელო წესით აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას ვერ შეაფა-

სებენ აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლებას, შესაბამისად, ვერც დაიცავენ მას, რამდენადაც აქტის ადრესატს კანონიერი ნდობა წარმოეშვება მხოლოდ აქტის კანონიერ ძალაში შესვლის ანუ, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ: 1. აქტის გასაჩივრების ვადის გასვლის; ან 2. აქტის გასაჩივრების შემთხვევაში მის უცვლელად დატოვების შემდგომ. სწორედ აქტის კანონიერ ძალაში შესვლა იწვევს აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების წარმოშობას, და ამ უფლების დაცვა პრიორიტეტულ ხასიათს იქნეს კანონიერების პრინციპთან მიმართებით. ამდენად, სამართალწარმოების მიმდინარეობისას ადმინისტრაციული სასამართლოების მხრიდან გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების შეფასება დაუშვებელია და არასამართლებრივი მიდგომაა, ვინაიდან ასეთ პირობებში შეუძლებელი იქნება მოსარჩელის კანონიერი ინტერესების დაცვა.

ადმინისტრაციული სარჩელის განხილვა 2 პროცესუალური სტადიის მეშვეობით ხორციელდება: 1. სარჩელის დასაშვებობა და 2. სარჩელის დასაბუთებულობა.

საკასაციო სასამართლო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის საფუძველზე განმარტავს, რომ სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმები უკვე იცავს სადავო აქტის ადრესატს არასათანადო მოსარჩელეთა ან ხანდაზმული მოთხოვნის პრეტენზიებისგან. ამავდროულად, სარჩელის დასაბუთებულობის შემომწმების სტადიაზეც სასამართლო კვლავ მსჯელობს სადავო აქტის სამართლებრივი შედეგების გავლენაზე მოსარჩელის უფლებისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ან კანონიერი ინტერესის ხელყოფის ფაქტზე, რომლის არდადასტურების პირობებში გამოირიცხება სადავო აქტის უკანონოდ, ანუ ბათილად ცნობა.

სარჩელის დასაშვებად ცნობა ადმინისტრაციული სასამართლოების წინაშე აყენებს შემდეგ სამართლებრივ ამოცანას: შეაფასოს და დაადგინოს გასაჩივრებული აქტის კანონიერება/უკანონობა. ვიდრე აღმჭურველი აქტი კანონიერ ძალაში არ შესულა, ხოლო, კანონიერ ძალაში შესული აღმჭურველი აქტი ვერ იქნება სასამართლო განხილვის საგანი სარჩელის დასაშვებობის კრიტერიუმებიდან გამომდინარე, სახეზე ვერ იქნება კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპების კონკურენცია, შესაბამისად, ვერ განისაზღვრება პრიორიტეტული პრინციპი. საწინააღმდეგო სამართლებრივი მოსაზრების პირობებში ჰიპოთეტურადაც გამოირიცხება მოსარჩელის კანონიერი უფლების დაცვის შესაძლებლობა, რაც გამოინვევდა სარჩე-

ლის აღძვრის უფლების ნიველირებას, შესაბამისად, სამართლიანი სასამართლოს უფლების ხელყოფას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.7} მუხლის ტექსტში ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს და სასამართლოს, როგორც სადავო აქტის მოქმედების შეწყვეტის თარიღების განმსაზღვრელ ორგანოებად მითითება მიჩნეულ უნდა იქნეს საკანონმდებლო ხარვეზად, ეწინააღმდეგება რა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერ ძალაში შესვლის ინსტიტუტს, მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგების დაცვის მიზანს, რაც თავის მხრივ, კანონიერი მმართველობის სტაბილურობის გარანტიას წარმოადგენს.

ზემომოყვანილი მსჯელობის ლოგიკიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.7} მუხლის საფუძველზე განეკუთვნება აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოთა დისკრეციულ უფლებამოსილებას. სასამართლო ხელისუფლება გასაჩივრებული აქტის ბათილობისას ხელმძღვანელობს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლით. საპროცესო კანონმდებლობით იგი არ არის აღჭურვილი განსაზღვროს სადავო აქტის მოქმედების შეწყვეტის თარიღები, რამდენადაც ეს აუცილებლად, როგორც განსახილველ დავაში მოხდა, გამოიწვევს წინააღმდეგობრივ სასამართლო დასკვნას. მაგ: გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით იურიდიულად ნ.კ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული რჩება, თუმცა, ასევე, იურიდიულად და ფაქტობრივად მისი საკუთრების ობიექტი ამავდროულად სხვა პირთა საკუთრების უფლებაცაა. დავის ამგვარი გადაწყვეტა შეუსაბამობაში მოდის სამართლებრივ პრინციპებთან და სამართლიანი სასამართლოს უფლების იდეასთან.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო კონფლიქტს, დავის საგნიდან გამომდინარე შემდეგი სქემატური ხასიათი აქვს: ერთის მხრივ, აღმჭურველი კანონსაწინააღმდეგო აქტი (როგორც ეს ასე შეაფასეს ქვემდგომმა სასამართლოებმა, თუმცა, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^{1.7} მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობით შეინარჩუნეს მისი სამართლებრივი შედეგები და აქედან გამომდინარე, მის საფუძველზე გამოცემული ყველა სხვა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სამართლებრივი შედეგები), რომლებითაც აშკარად უხეშად შეილახა ნ.კ-ის კონსტიტუციური – საკუთრების უფლება, რომელიც ამავდროულად კანონიერი ნდობის უფლების მატარებელია მისი საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწე-

რის მიმართ, მეორეს მხრივ თვითმმართველი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ამავე კანონიერი ნდობის უფლებით აღჭურვილი მესამე პირების – მ. მ-ისა და ა. ე-ის საკუთრების უფლებები.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია მოსარჩელის კანონიერი ნდობის უფლებაზე, მაშინ, როცა სწორედ მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იყო კანონიერ ძალაში შესული, რაკი იგი საერთოდ არავის გაუსაჩივრებია. სადავო სამართალურთიერთობაში თავის მხრივ მესამე პირს – მ. მ-საც გააჩნია კანონიერი ნდობა, ადმინისტრაციული ორგანოს, კერძოდ, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართ, როდესაც მან აუქციონზე შეიძინა სადავო მიწის ნაკვეთი და შემდეგ აღნიშნულის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება, მაგრამ საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია, როგორც ზემოთ ავლნიშნეთ, რომ მისი კანონიერი ნდობის უფლება მხოლოდ ამ აქტების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ წარმოიშობა. ამ სამართლებრივი მომენტის დადგომამდე იგი არ არის დაცული ამ უფლებით. სასამართლოში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მიმართ სასამართლო გვევლინება სადავო აქტების კანონიერების შემფასებელ, დამდგენ ორგანოდ. ამდენად, სასამართლო ამონმებს სადავო აქტების გამოცემისას დაირღვა თუ არა კანონიერების პრინციპი.

ქვემდგომი სასამართლოების მიერ სადავო საკითხის ასეთი სამართლებრივი გადანყვეტა სრულიად ეწინააღმდეგება სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპსა და სამართლებრივი უსაფრთხოების სტანდარტებს. ამგვარი სამართლებრივი მიდგომა თავის თავში მოიცავს თეორიულ დაშვებას, რომ მომავალში რომელიმე ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტით შესაძლებელია შეიღახოს მ. მ-ისა და ა. ე-ის საკუთრების უფლებებიც, სხვისთვის საკუთრების უფლების მინიჭების ხარჯზე. შეუძლებელია დავის კანონიერ გადანყვეტად იქნეს მიჩნეული სხვადასხვა პირების კანონიერ უფლებათა შეფასებისას „უკეთესი უფლების“ გამოჩვენვა, თანაც ისე, რომ არც დასაბუთდეს თუ რაში მდგომარეობს ამ პირის „უკეთესი უფლება“. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის არცერთი დებულება არ ადგენს ერთი პირის უფლების დაცვის პრიორიტეტს სხვა პირის უფლებასთან მიმართებით.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ დავა გადანყვეტილია მატერიალური და საპროცესო კანონმდებლობის ნორმე-

ბის უგულვებელყოფით, საქმის მასალები არ არის გამორკვეული ობიექტურად და კანონის მოთხოვნათა დაცვით. სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია მესამე პირები კეთილსინდისიერ შემძენებად, რომ არც გამოუყენებია სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლი, რომელიც თავის მხრივ, მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შემძენის მიმართ ვრცელდება. უძრავ ნივთებზე შემძენის ინტერესს იცავს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი (თუმცა, კანონმდებელი აქ არ ადგენს ტერმინს – კეთილსინდისიერ შემძენს), რომელიც ასევე არ გამოუყენებია სასამართლოს. ამდენად, იურიდიული თვალსაზრისით სრულიად დაუსაბუთებელია თუ რომელი სამართლებრივი ნორმის შემადგენლობის მიხედვით გამოიკვლია და დაადგინა მესამე პირების, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენების სტატუსი.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ გამოუკვლევია რამდენად წარმოადგენენ მესამე პირები მ. მ-ი და ა. ე-ე კეთილსინდისიერ შემძენებს, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც კასატორი – ნ. კ-ე საკასაციო საჩივარში მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლომ 2013 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინებით არ დააკმაყოფილა მისი შუამდგომლობა ამ საკითხის გამოსარკვევად მონებითა და კითხვის შესახებ, რაც ენინააღმდეგება ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულ უმნიშვნელოვანეს – შეჯიბრებითობისა და ოფიციალობის პრინციპების საფუძველზე საქმის გარემოებების ყოველმხრივ და სრულად მოპოვებისა და გამოკვლევის შედეგად დავის კანონიერად გადაწყვეტას. რის გამოც სსსკ-ის 404.2 მუხლის საფუძველზე სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინება ექვემდებარება გაუქმებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის შესაბამისად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, არ იმსჯელა და არ შეაფასა მხარის – ნ. კ-ის აპელირება იმ ფაქტზე, მ. მ-ი და ა. ე-ე არიან თუ არა კეთილსინდისიერი შემძენები, მხოლოდ ის გარემოება, რომ აუქციონი ჩატარდა კანონმდებლობის დაცვით, არ ქმნის იმის საფუძველს, რომ მ. მ-ი მიჩნეულ იქნეს კეთილსინდისიერ შემძენად.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ დავის გადაწყვეტისათვის საჭიროა უფლების მფლობელსა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების სამართლიანი ბალანსის გარკვევა. კანონმდებლობა ამ საკითხს წყვეტს არა მხოლოდ ბრუნვის კონკრეტული მონაწილის ინტერესებიდან გამომდინარე, არამედ თვით ამ ბრუნვის სიმყარის და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესთა კონფლიქტის საკითხი განსხვავებულად წესრიგდება მოძრავი და უძრავი ქონების ბრუნვის შემთხვევაში. თუ პირველ შემთხვევაში წინა პლანზე დგას ქონების მესაკუთრის ინტერესები, მეორე შემთხვევაში პრიორიტეტი ეძლევა კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს.

კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის სამართლებრივ ბუნებასთან დაკავშირებით მსჯელობისას საკასაციო სასამართლო იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2013 წლის 7 მარტის განჩინებაში სამოქალაქო საქმეზე №ას-1179-1108-2012 სს „...“ სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – დ. კ-ის, ც. კ-ის, ი. და ს. დ-ეების მიმართ სასამართლო დავასთან დაკავშირებით, ჩამოყალიბებულ სამართლებრივ შეფასებებსა და დასკვნებს, კერძოდ: „საჯარო რეესტრის დანიშნულებაა სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ის წარმოადგენს კეთილსინდისიერი პარტნიორის უფლების დაცვის გარანტს. ზუსტად ამ პრინციპიდან გამომდინარე, როდესაც რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას ვიხილავთ კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის ფარგლებში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით და 185-ე მუხლით ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი, დადოს ეს გარიგება. ზუსტად იმ შემთხვევებში, როდესაც უძრავ ნივთს ასხვისებს საამისოდ არაუფლებამოსილი პირი, მაგრამ ის რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, როგორც ამ უფლების მესაკუთრე, საკმაოდ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით დაცულ შემძენის უფლებას, კერძოდ, განსახილველი ნორმის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

განსახილველი ნორმის მიზანს წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დაცვა და, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტისადმი მაღალი ნდობის უზრუნველყოფა. არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტი ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. უპირველეს ყოვლისა, მნიშვნელოვანია ის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი ნდობა გულისხმობს იმას, რომ უფლება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნამდვილად ეკუთვნის გამსხვისებელს, ანუ იმ პირს, რომელიც გამოხატავს ნებას, გაასხვისოს მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება. ამდენად, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა ნიშნავს სამოქალაქო ურთიერთობების მონაწილეთა მიმართ ნდობასა და კეთილსინდისიერებას, რაც უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციით.

ამდენად, განსახილველი ნორმის თანახმად, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლება საკუთრებაზე წარმოიშობა არა იმიტომ, რომ არაუფლებამოსილი გამსხვისებელი რეგისტრაციის ფაქტით გახდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, არამედ იმიტომ, რომ სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესების დაცვის მიზნით, კანონი განსაკუთრებულ მნიშვნელობას ანიჭებს გარეგნულად აღქმად ფაქტებს, რომლის მიმართ არსებობს დასაბუთებული ნდობა. კონკრეტულ შემთხვევაში ამ ფაქტებს განეკუთვნება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია თავისი ბუნებით წარმოადგენს იურიდიულ ფიქციას, რომლის თანახმად ივარაუდება, რომ რეესტრში უფლების რეგისტრაციის ფაქტი სრულად და სწორად არის განხორციელებული. აღნიშნული ფიქცია ნიშნავს იმას, რომ ობიექტურად არსებული ნებისმიერი ფაქტი, რომელიც მიუთითებს რეგისტრაციის ხარვეზზე, ვერ გამორიცხავს განსახილველი ნორმით დაცულ ვარაუდს რეესტრში რეგისტრირებული უფლების მართებულობასთან დაკავშირებით“.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, 2001 წლის 11 ივლისს ნ.კ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული აქტი, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრე-

ბის უფლებების რეგისტრაციის შესახებ, არის აღმჭურველი ხასიათის სამართლებრივი აქტები, ვინაიდან, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, 2001 წლის 11 ივლისის საკუთრების უფლების შესახებ რეგისტრაციის აქტი კასატორ ნ.კ-ეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას სადავო მიწაზე, 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება კი საკუთრების უფლებას ანიჭებს თვითმმართველობის ორგანოს, იმ მიწაზე, რომელიც ნ. კ-ის საკუთრებაში იყო დარეგისტრირებული და აღნიშნული რეგისტრაცია გაუქმებული არ ყოფილა.

მართალია, კონკრეტულ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად, მაგრამ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია ვერ გამოდგება შემძენის დაცვით არგუმენტად, თუ დადგინდება, რომ მესამე პირმა იცოდა უფლების ხარვეზის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოებმა ბათილად ცნეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მისი მოქმედების შეწყვეტის თარიღი განსაზღვრეს მისი ბათილად ცნობის დღიდან, ანუ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით სასამართლოებმა დაადასტურეს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვა იყო კანონსაწინააღმდეგო, შესაბამისად ქონების მართვის სააგენტომ აუქციონი გამოცხადა ფაქტობრივად სხვის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე.

დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის, არამედ, თვითმმართველი ერთეულის მოქმედებათა კანონიერება სადავო ობიექტის მიმართ, მათ შორის, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ აუქციონის ჩატარების კანონიერება, მონაწილეთა რაოდენობა, პროცედურების დაცვის ხარისხი და ა.შ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ განიხილა, არ გამოიკვლია და არ დაადგინა სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლით მოცემული ფაქტობრივი გარემოებანი, რომლებიც მიუთითებენ შემძენის სუბიექტურ დამოკიდებულებაზე რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტისადმი. ამ შემთხვევაში მნიშვნე-

ლოვანია დადგინდეს, იცოდა თუ არა შემძენმა უფლების რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ, ანუ იცოდა თუ არა შემძენმა, რომ არსებობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ.კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მოქმედება, ასევე უნდა გავრცელდეს ა. ე-ის მიმართ, შესაბამისად, უნდა დადგინდეს, იცოდნენ თუ არა მესამე პირებმა მ. მ-მა და ა. ე-ემ რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ და საქმეში არსებული მასალებით იქმნება თუ არა იმის ალბათობა, რომ შემძენებმა იცოდნენ უფლების რეგისტრაციის ნაკლის თაობაზე, მით უფრო ამ ვითარებაში, სააპელაციო სასამართლოს უარი ნ.კ-ის შუამდგომლობაზე – მონმეთა დაკითხვის თაობაზე მოკლებული სამართლებრივ დასაბუთებას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412.2 მუხლის შესაბამისად, სახეზეა გასაჩივრებული განჩინების და წინმსწრები საოქმო განჩინების გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც 411-ე მუხლით განსაზღვრული უფლებამოსილების განხორციელება – უზენაესი სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია. სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას კანონიერი და ობიექტური გადაწყვეტილების დადგენის მიზნით, სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს ზემოაღნიშნული გარემოებები და დავა გადაწყვიტოს მოქმედი საპროცესო და მატერიალური სამართლის კანონმდებლობის შესაბამისად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 372-ე, 401-ე, 404.2, და 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. ქ. თბილისის მერიის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013

წლის 19 თებერვლის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება ნ.კ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა არსებითად განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

4. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინება, ნ.კ-ის (მონმეთა დაკითხვის შესახებ) შუამდგომლობის არ დაკმაყოფილების თაობაზე;

5. დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინება დარჩეს უცვლელად;

6. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

7. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ სარჩიდება.

სახელმწიფო ქონების პრივატიზაცია

განჩინება

№ბს-876-858(კ-12)

3 ოქტომბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ლ. მურუსიძე,
ნ. სხირტლაძე

სარჩელის საგანი: ქმედების მართლზომიერად ცნობა; ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა; ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

2007 წლის 24 იანვარს ო. ბ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხის – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2006 წლის 11 ოქტომბერს გამოქვეყნდა განცხადება ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე –

463.83 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართისა და მასზე ნილობრივად დამაგრებული – 1108.88 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით აუქციონის ჩატარების თაობაზე. აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად, ო. ბ-ემ შესაბამის ანგარიშზე „ბე“-ს სახით შეიტანა – 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი – 173 405 ლარი, მოსაკრებელი – 50 ლარი და საბანკო ქვითრებით განაცხადდთან ერთად 15 ნოემბერს მიმართა აუქციონის რეგისტრატორს. 2006 წლის 16 ნოემბერს ჩატარდა სააუქციონო ვაჭრობა და შედგა ოქმი, რომლის თანახმად, ო. ბ-ე აუქციონის გამარჯვებულად გამოცხადდა, გასაყიდი ობიექტის საბოლოო ფასმა კი – 720 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი შეადგინა. აღნიშნული ოქმი მას აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ნოემბრის №1142 ბრძანებით დამტკიცებული სახით ჩაბარდა.

მოსარჩელის მითითებით, სიტყვიერი მოლაპარაკებების საფუძველზე, გამყიდველს ერთი თვის ვადაში უნდა უზრუნველყო – გაყიდული ფართის გამონთავისუფლება სასურსათო მაღაზიის, ომის ვეტერანთა საბჭოს, იურიდიული კონსულტაციის და მერიის კულტურისა და სპორტის სამსახურისაგან, მასვე უნდა უზრუნველყო გასაყიდი შენობებზე საერთო საკუთრებიდან მიკუთვნებული წილის რეალურად გამიჯვნა და აქტით დადასტურება და მასზე უკანონო მშენებლობის დემონტაჟი, რაც არაერთგზის შეხსენების მიუხედავად, გამყიდველმა ვერ უზრუნველყო და ვერ შექმნა მყიდველისათვის ნივთობრივად და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთის გადაცემის პირობა. აქედან გამომდინარე, გაჩნდა რისკის საფუძველი, რომ მოსარჩელე, როგორც სახელმწიფო ქონების მყიდველი, გახდებოდა ყველა არსებული შეუსრულებელი ვალდებულების სამართალმემკვიდრე.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, ამ ნაკლოვანებების აღმოფხვრის შემთხვევაში იგი თანახმა იყო შეენარჩუნებინა აუქციონის შედეგები, რისთვისაც საჭირო იყო საკითხის მოგვარებამდე გადაენიათ თანხის შეტანის ვადა, რაც მოპასუხე მხარემ არ გაითვალისწინა, არამედ პირიქით გასაჩივრებული აქტით მას ჩამოართვა გამარჯვებულის სტატუსი და არ დაუბრუნა „ბე“-ს სახით შეტანილი 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამომწვეული იყო მოპასუხის ბრალეული მოქმედებით, ვინაიდან, მას გასაყიდად ჰქონდა გამოტანილი უფლებრივად და ნივთობრივად ნაკლის მქონე ნივთი და თანხის საბო-

ლოო შეტანის ვადის დადგომამდე ვერ უზრუნველყო ამ ნაკ-
ლის აღმოფხვრა, რასაც კანონი ავალდებულებდა. შესაბამისად,
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 422-ე მუხლის თანახმად,
„ბე“-ს მიმღებს, რომლის ბრალეული მოქმედებით იყო გამოწ-
ვეული ვალდებულების შეუსრულებლობა, „ბე“-ს თანხა უკან
უნდა დაებრუნებინა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ – ო. ბ-ის მიერ
საპრივატიზაციო ობიექტის საბოლოო ფასის ერთი თვის ვადა-
ში გადაუხდელობის მართლზომიერად მიჩნევა, 2006 წლის 16
ნოემბერის აუქციონის შედეგების ძალადაკარგულად გამოც-
ხადების თაობაზე აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინის-
ტრის 2006 წლის 25 დეკემბრის №1275 ბრძანების ბათილად ცნო-
ბა, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსათვის
მოსარჩელის ბრალეულობის გამორიცხვის თაობაზე ახალი ინ-
დივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამო-
ცემის დავალდებულება, მოსარჩელის მიერ „ბე“-ს სახით გადახ-
დილი თანხის უკან დაბრუნება და მატერიალური ზიანის ანაზ-
ღაურება მოითხოვა.

საქალაქო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის ეტაპზე მო-
სარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და საბოლოოდ ო.
ბ-ის მიერ საპრივატიზაციო ობიექტის საბოლოო ფასის ერთი
თვის ვადაში გადაუხდელობის მართლზომიერად მიჩნევა, 2006
წლის 16 ნოემბერის აუქციონის შედეგების ძალადაკარგულად
გამოცხადების თაობაზე აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის
მინისტრის 2006 წლის 25 დეკემბრის №1275 ბრძანების ნაწი-
ლობრივ, კერძოდ, ო. ბ-ის მიერ „ბე“-ს სახით შეტანილი 100 000
აშშ დოლარის არ დაბრუნების ნაწილში ბათილად ცნობა და აჭა-
რის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსათვის 100 000
აშშ დოლარის დაბრუნების თაობაზე ახალი ინდივიდუალურ ად-
მინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდე-
ბულება მოითხოვა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 22 აგვისტოს
განჩინებით ო. ბ-ის ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო, სა-
მოქალაქო საპროცესო კოდექსის 280-ე მუხლის „გ“ ქვეუნიჭის
საფუძველზე შეჩერდა მოცემული საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 26 თებერვლის
საოქმო განჩინებით განახლდა მოცემული საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2008 წლის 11 მარტის გან-
ჩინებით ო. ბ-ის ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო, სამოქა-
ლაქო საპროცესო კოდექსის 280-ე მუხლის „გ“ ქვეუნიჭის სა-
ფუძველზე შეჩერდა მოცემული საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 5 იანვრის განჩინებით განახლდა მოცემული საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 4 თებერვლის განჩინებით ო. ბ-ის სარჩელი დარჩა განუხილველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 4 თებერვლის განჩინება კერძო საჩივრით გაასაჩივრა ო. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 სექტემბრის განჩინებით ო. ბ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 4 თებერვლის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილებით ო. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2006 წლის 16 ნოემბერს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზნით გამართა აუქციონი, სადაც გასაყიდად იქნა გამოტანილი ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი – 115.75 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 234.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 45.1 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 93.72 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 40.61 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 79.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე 130.17 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 132.2 კვ.მ. და მასზე წილობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. აუქციონში მონაწილეობას იღებდა მოსარჩელე – ო. ბ-ე, რომელმაც აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად დადგენილ ვადაში „ბე“-ს სახით გადაიხადა 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი – 173250 ლარი. აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მოსარჩელე – ო. ბ-ე.

საქალაქო სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ნოემბრის №1142 ბრძანებით დამტკიცდა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 2006 წლის 16 ნოემბერს ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართების – 115.75 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 234.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 45.1 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 93.72 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 40.61 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 79.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე 130.17 კვ.მ და მასზე წილობრივად და-

მაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 132.2 კვ.მ და მასზე ნი-
ლობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატი-
ზებისათვის ჩატარებული სააუქციონო ვაჭრობის ოქმი; სააუქ-
ციონო ვაჭრობაში გამარჯვებულად გამოცხადდა ფიზიკური პი-
რი – ო. ბ-ე და ობიექტის საბოლოო ფასი განისაზღვრა – 720 000
აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით. ამავე ბრძანებით სამინის-
ტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსს დაევალა მოქმედი
კანონმდებლობის შესაბამისად, უზრუნველყო სააუქციონო ვაჭ-
რობაში გამარჯვებულ ფიზიკურ პირთან – ო. ბ-ესთან ნასყიდო-
ბის ხელშეკრულების გაფორმება და თანხის დაფარვის შემდეგ
საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ
აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 25
დეკემბრის №1275 ბრძანებით, ო. ბ-ის მიერ თანხის გადაუხდე-
ლობის გამო ძალადაკარგულად გამოცხადდა აჭარის ა/რ ფინან-
სთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ნოემბრის №1142
ბრძანება და გაუქმდა 2006 წლის 21 ნოემბრის სააუქციონო ვაჭ-
რობის შედეგები. ამავე ბრძანების მეორე პუნქტით მოქალაქე
ო. ბ-ეს ჩამოერთვა გამარჯვებულის სტატუსი და მის მიერ შე-
ტანილი „ბე“ – 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი უკან
არ დაუბრუნდა. ამასთან, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის
მინისტრის 2007 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებით აჭარის ა/რ
ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 25 დეკემბრის
№1275 ბრძანებაში შეტანილი იქნა დაზუსტება, რომლის თა-
ნახმად, „2006 წლის 21 ნოემბერს ჩატარებული აუქციონის“ ნაც-
ვლად ჩაინერა „2006 წლის 16 ნოემბერს ჩატარებული აუქციო-
ნი“.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების
პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქო-
ნების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის
შესახებ“ საქართველოს კანონზე, „სახელმწიფო ქონების აუქ-
ციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულებაზე და გან-
მარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობ-
რივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და
სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კა-
ნონის მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ო. ბ-ეს, როგორც
მყიდველს აუქციონის ჩატარებიდან არა უგვიანეს 30 კალენ-
დარული დღისა უნდა გადაეხადა აუქციონზე ნაყიდი ნივთის
მთლიანი ღირებულება და ამავე კანონის მე-10 მუხლის მე-3
ნაწილის შესაბამისად, აღნიშნული თანხის სრულად გადახდის
შემდეგ მასზე გაიცემოდა საკუთრების დამადასტურებელი

მონმოზა. „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მე-5 მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, მას სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება გამყიდველის მიერ გადაეცემოდა სახელმწიფო ქონების საბოლოო ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვის შემდეგ, შესაბამისი საკუთრების დამადასტურებელი მონმოზის გაცემის მომენტიდან.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, იმ დროისათვის მოქმედი „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულების მე-6 მუხლის თანახმად, თუ მყიდველი პირობების გარეშე გამოცხადებულ აუქციონში, დადგენილ ვადებში არ გადაიხდიდა ქონების გამოსასყიდ თანხას, მას არ გადაეცემოდა საკუთრების უფლება ქონებაზე და შეტანილი „ბე“ არ დაუბრუნდებოდა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 423-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ „ბე“-ს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევდა მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, „ბე“ რჩებოდა მის მიმღებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ო. ბ-ის მიერ „ბე“-ს სახით შეტანილი – 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაბრუნებაზე უარის თქმის ნაწილში 2006 წლის 16 ნოემბრის აუქციონის შედეგების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 25 დეკემბრის №1275 ბრძანება იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით ო. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 9 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში ან/და სარგებლობაში გადაცემის საკითხებს არეგულირებდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის თანახმადაც, ქონებას დადგენილი წესით განკარგავდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ხოლო პირდაპირი განკარგვის უფლებით სარგებლობდა მხოლოდ საქარ-

თველოს პრეზიდენტი. ამასთან, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო „აჭარის ა/რ ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ა/რ კანონის თანახმად, უფლებამოსილი იყო აჭარის ა/რ ქონება დადგენილი წესით განეკარგა მხოლოდ აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველს საბოლოო თანხა უნდა გადაეხადა აუქციონის ჩატარებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა. ამავე კანონის მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გამარჯვებული პირი ვალდებული იყო აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, პირობებით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში კი – აუქციონის პირობებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაეხადა სრული/საბოლოო თანხა. თანხის გადახდის შემდეგ გამარჯვებულ პირზე გაიცემოდა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

„სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-4¹ ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აუქციონის შედეგები უქმდებოდა და გამარჯვებულ პირს გადახდილი „ბე“ არ უბრუნდებოდა, თუ გამარჯვებული პირი დათქმულ ვადაში არ გადაიხდიდა სრულ/საბოლოო თანხას.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა იმის შესახებ, რომ სახელმწიფო ქონებაზე საკუთრების უფლება ო. ბ-ეს არ გადასცემია მისივე ბრალით, ვინაიდან, მისი მხრიდან არ იქნა შესრულებული მითითებული ქონების გამოსასყიდი თანხის გადახდის ვალდებულება. კერძოდ, ო. ბ-ემ არ შეასრულა ვალდებულება და კანონით დადგენილ ვადაში არ გადაიხადა აუქციონზე ნაყიდი ნივთის მთლიანი ღირებულება, რაც გახდა მისთვის გამარჯვებულის სტატუსის ჩამორთმევისა და მის მიერ შეტანილი „ბეს“ დაუბრუნებლობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ ვერ გაიზიარა აპელანტის არგუმენტები იმის თაობაზე, რომ შექმნილი ქონება იყო ნაკლის მქონე. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ როგორც გაზეთ „აჭარაში“ საჯაროდ გამოქვეყნებული ინფორმაციით, ისე პრი-

ვატიზაციის მასალებით, აპელანტი სრულად ფლობდა აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონების შესახებ მონაცემებს და კერძოდ, რომ არასაცხოვრებელი ფართი იყიდებოდა მასზე წილობრივად დამაგრებულ მიწის ფართთან ერთად (წილის რეალურად გამიჯვნის გარეშე). შესაბამისად, აუქციონში გამარჯვების შემდეგ, უსაფუძვლო იყო მისი მოთხოვნა ქონების გამსხვიებლის მიმართ, საერთო საკუთრებიდან მისი კუთვნილი წილის რეალურად გამიჯვნის შესახებ. ამდენად, შექმნილი ქონება იყო შეთანხმებული ხარისხის და ვარგისი ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის ანუ – ნივთობრივად უნაკლო.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ აუქციონზე შექმნილი უძრავი ქონება არც უფლებრივად არ იყო ნაკლის მქონე. აპელანტი მიუთითებდა, რომ აუქციონზე შექმნილ ფართებს, ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობდნენ სხვადასხვა პირები, თუმცა მესამე პირების მიერ სადავო ფართების რაიმე უფლებით ფლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება მხარეს არ წარუდგენია. საჯარო რეესტრის მონაცემებით კი სადავო ფართი წარმოადგენდა გამსხვიებლის საკუთრებას. მესამე პირების მიერ სადავო ფართის ფლობის ფაქტის დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც, ისინი პრეტენზიას არ აცხადებდნენ საკუთრების უფლებაზე. შესაბამისად, არც ნივთობრივად და არც უფლებრივად აუქციონზე შექმნილი უძრავი ქონება ნაკლის მქონე არ იყო.

სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 2006 წლის 25 დეკემბრის №1275 სადავო ბრძანებაში არსებულ მსჯელობას იმის შესახებ, რომ დაუშვებელი იყო საბოლოო თანხის გადახდის ვადის გადავადების შესახებ ო. ბ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, კანონთან მისი შეუსაბამობის გამო და მართებულად ცნო ძალადაკარგულად სააუქციონო ვაჭრობის შედეგები, ქონების ღირებულების დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის გამო. შესაბამისად, „ბეს“ სახით შეტანილი თანხა დარჩა გამყიდველს. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ პრივატიზების მასალების თანახმად, აუქციონში მონაწილე ო. ბ-ეს პირადად განემარტა, რომ აუქციონის შედეგების დამტკიცებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში უნდა გადაეხადა ქონების გამოსასყიდი საბოლოო თანხა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას არ გადაეცემოდა ქონებაზე საკუთრების უფლება და შეტანილი „ბეს“ თანხა არ დაუბრუნდებოდა. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს სადავო გადაწყვეტილება შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს და

მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები არ არსებობდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ბ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოსათვის დაბრუნება მოითხოვა.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რის გამოც გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად იყო დაუსაბუთებელი, რაც მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს წარმოადგენდა.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ შეფასება არ მისცა იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ ო. ბ-ემ არაერთგზის მიმართა როგორც აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს, ასევე ქ. ბათუმის მერიას, იმის თაობაზე, რომ დაუყოვნებლივ მოეხდინათ აუქციონზე გასაყიდად გატანილი უძრავი ქონების საერთო საკუთრებიდან კუთვნილი წილის რეალურად გამიჯვნა. სააპელაციო სასამართლომ ასევე შეფასების გარეშე დატოვა ის გარემოება, რომ აუქციონზე შეძენილი ქონების იჯარის ხელშეკრულებების თანახმად, მოიჯარეებს აღნიშნულ ფართზე გარკვეული პრეტენზია გააჩნდათ, ხოლო მათი არსებობის ცოდნის შემთხვევაში ბ-ძე მონაწილეობას არ მიიღებდა აუქციონში.

კასატორის განმარტებით, მის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინებითა და საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1999 წლის 14 სექტემბრის №54 აქტით, ცალსახად დასტურებოდა ის გარემოება, რომ სადავო ქონებაზე მესამე პირებს პრეტენზია ნამდვილად გააჩნდათ, რის გამოც გასხვიებული ქონება უფლებრივად უნაკლო არ იყო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 18 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 16 მაისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა ცნობილი ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით 2013 წლის 4 ივლისს 12:30 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 სექტემბრის საოქმო განჩინებით ო. ბ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა გადაინიშნა 2013 წლის 3 ოქტომბერს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო ზეპირი მოსმენის გარეშე საქმის მასალების გაცნობის და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს იმავე სასამართლოში, თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ 2006 წლის 16 ნოემბერს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზნით გამართა აუქციონი, სადაც გასაყიდად იქნა გამოტანილი ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართი – 115.75 კვ.მ და მასზე ნილობრივად დამაგრებული 234.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 45.1 კვ.მ და მასზე ნილობრივად დამაგრებული 93.72 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 40.61 კვ.მ და მასზე ნილობრივად დამაგრებული 79.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე 130.17 კვ.მ და მასზე ნილობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; 132.2 კვ.მ და მასზე ნილობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რაიმე ტიპის შეზღუდვები ან/და ვალდებულებები სააუქციონო განაცხადში მითითებული არ ყოფილა. აუქციონში მონაწილეობა მიიღო მოსარჩელე – ო. ბ-ემ, რომელმაც აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად დადგინდეს ვადაში „ბე“-ს სახით გადაიხადა 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი – 173 250 ლარი.

აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ნოემბრის №1142 ბრძანებით დამტკიცდა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 2006 წლის 16 ნოემბერს ქ. ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის – 115.75 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 234.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთის; 45.1 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 93.72 კვ.მ მიწის ნაკვეთის; 40.61 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 79.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთის და ქ.ბათუმში, ... ქ. №...-ში მდებარე 130.17 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთის; 132.2 კვ.მ და მასზე წილობრივად დამაგრებული 350.78 კვ.მ მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისათვის ჩატარებული სააუქციონო ვაჭრობის ოქმი; სააუქციონო ვაჭრობაში გამარჯვებულად გამოცხადდა ფიზიკური პირი – ო. ბ-ე და ობიექტის საბოლოო ფასი განისაზღვრა 720 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით. ამავე ბრძანებით სამინისტროს იურიდიული დეპარტამენტის უფროსს დაევალა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უზრუნველყო სააუქციონო ვაჭრობაში გამარჯვებულ ფიზიკურ პირთან – ო. ბ-ესთან ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება და თანხის დაფარვის შემდეგ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემა.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ 2006 წლის 20 და 22 დეკემბერს ო. ბ-ემ განცხადებით მიმართა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს (ასევე ქ. ბათუმის მერიას). განმცხადებელმა მის მიერ აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების – სასურსათო მაღაზიის, ომის ვეტერანთა საბჭოს, იურიდიული კონსულტაციის და მერიის კულტურისა და სპორტის სამსახურისაგან გამონთავისუფლება, გასაყიდ შენობებზე საერთო საკუთრებიდან მიკუთვნებული წილის რეალურად გამიჯვნა, აქტით დადასტურება და მასზე უკანონო მშენებლობის დემონტაჟი ანუ უძრავი ნივთის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემა, წინააღმდეგ შემთხვევაში კი თანხის გადახდის გადავადება მოითხოვა. აღნიშნული განცხადების მიუხედავად, გამყიდველს – აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს გასხვისებულ უძრავ ნივთზე არსებული უფლებრივი თუ ნივთობრივი ნაკლის გამოსწორების მიზნით არანაირი ქმედითი ღონისძიება არ გაუტარებია. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი აჭარის ა/რ რესპუბლიკის აჭარის ომის, შრომისა და სამხედრო ძალების ვეტერანთა საბჭოს 2007 წლის 2 თებერვლის №1 ცნობა და ი/მ „...“ 2007 წლის 30 იანვრის განცხადება, რომელთა თანახმადაც, ქ. ბათუმში ... ქ. №...-ში განთავსებუ-

ლი მაღაზიის და ვეტერანთა საბჭოს მიერ დაკავებული ფართის გამონთავისუფლების მოთხოვნით მათთვის არავის მიუმართავს.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებზე, რომ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 25 დეკემბრის №1275 ბრძანებით, ო. ბ-ის მიერ თანხის გადაუხდელობის გამო, ძალადაკარგულად გამოცხადდა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 21 ნოემბრის №1142 ბრძანება და გაუქმდა 2006 წლის 21 ნოემბრის სააუქციონო ვაჭრობის შედეგები. ამავე ბრძანების მეორე პუნქტით მოქალაქე ო. ბ-ეს ჩამოერთვა გამარჯვებულის სტატუსი და მის მიერ შეტანილი „ბე“ – 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი უკან არ დაუბრუნდა. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 5 იანვრის №01 ბრძანებით კი აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2006 წლის 25 დეკემბრის №1275 ბრძანებაში შეტანილი იქნა დაზუსტება, რომლის თანახმად, „2006 წლის 21 ნოემბერს ჩატარებული აუქციონის“ ნაცვლად ჩაინერა „2006 წლის 16 ნოემბერს ჩატარებული აუქციონი“.

ამასთან, რაც შეეხება ო. ბ-ის 2006 წლის 20 და 22 დეკემბრის განცხადებებს თანხის გადახდის გადავადების თაობაზე, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2007 წლის 5 იანვრის №01-17/31 წერილით განმცხადებელს განემარტა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, არ არსებობდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო თავდაპირველად აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს ო. ბ-ის მიერ გადახდილი „ბე“-ს თანხის – 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის დაბრუნება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დღეს მოქმედი კანონმდებლობით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების საკუთრებაში ან/და სარგებლობაში გადაცემის საკითხებს

არეგულირებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის თანახმადაც, ქონებას დადგენილი წესით განკარგავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“, ხოლო პირდაპირი განკარგვის უფლებით სარგებლობს მხოლოდ საქართველოს პრეზიდენტი. ამასთან, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო „აჭარის ა/რ ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ა/რ კანონის თანახმად, უფლებამოსილი არის აჭარის ა/რ ქონება დადგენილი წესით განკარგოს აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით. სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველს საბოლოო თანხა უნდა გადაეხადა აუქციონის ჩატარებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა. ამავე კანონის მე-10 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გამარჯვებული პირი ვალდებული იყო აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, პირობებით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში კი – აუქციონის პირობებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაეხადა სრული/საბოლოო თანხა. თანხის გადახდის შემდეგ გამარჯვებულ პირზე გაიცემოდა საკუთრების დამადასტურებელი მონუმბა.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია, სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-4¹ ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, აუქციონის შედეგები უქმდებოდა და გამარჯვებულ პირს გადახდილი „ბ“ არ უბრუნდებოდა, თუ გამარჯვებული პირი დათქმულ ვადაში არ გადაიხდიდა სრულ/საბოლოო თანხას, მაგრამ აღნიშნული დათქმა ბუნებრივია, თავის მხრივ არ გამორიცხავდა გამყიდველის ვალდებულებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლიდან გამომდინარე, მყიდველისათვის გადაეცა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი, რაც მოცემულ შემთხვევაში უგულებელყოფილ იქნა ადმინისტრაციული ორგანოს, კერძოდ, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მხრიდან.

როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, გამოცხადებული აუქციონის პირობებში არ არსებობდა არანაირი აღნიშვნა იმის შესახებ, თუ რა შეზღუდვა ან ვალდებულება ჰქონდა აუქციონზე გატანილ უძრავ ქონებას. საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ო. ბ-ის მიერ შეძენილი ქონება იყო ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო და მასზე მესამე პირები არანაირ პრეტენზიას არ აცხადებდნენ.

საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის 28 თებერვლის განჩინებაზე. აღნიშნული განჩინების შინაარსიდან ცალსახად ირკვევა ის გარემოება, რომ ქ. ბათუმში ... ქ. №...-ში მდებარე 115.75 კვ. არასაცხოვრებელ ფართზე და მასზე ნივთობრივად მიმაგრებულ 234.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე პრეტენზიას აცხადებდა – მ. ვ-ე, აღნიშნულ ფართში იგი სამენარმეო საქმიანობას ეწეოდა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის ნაწილზე კერძო საკუთრება, კერძოდ, გ. იძის საცხოვრებელი სახლი იყო განთავსებული, რასაც ადასტურებს აღნიშნული სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 1999 წლის 10 სექტემბრის №54 აქტი, ქ. ბათუმის მერიის 1998 წლის 13 მაისის და 1999 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიწის ნაკვეთისა და საცხოვრებელი სახლის გეგმა-ნახაზები.

საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ 2010 წლის 28 თებერვალს გამართულ პირობებიან აუქციონზე სადავო უძრავი ქონების ახალი მესაკუთრე გახდა შპს „...“, რომელსაც აუქციონის პირობების შესაბამისად, სხვა ვალდებულებებთან ერთად ქ. ბათუმში ... (ყოფილი ... ქ.) ქ. №...-ში მდებარე აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართების საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთში მდებარე კერძო საკუთრების გამოსყიდვა დაევალა. ამდენად, ნათელია ის ფაქტი, რომ ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე მესამე პირთა კერძო საკუთრება, ო. ბ-ის მიერ აუქციონზე სადავო ქონების შეძენის ეტაპზეც არსებობდა, თუმცა აღნიშნულის შესახებ აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მხრიდან მითითება არც სააუქციონო განაცხადში და არც სხვა დოკუმენტში არ გაკეთებულა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და

სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას გამყიდველსა და მყიდველის მიერ ხელმოწერილი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი წერილობით ხელშეკრულებას წარმოადგენდა. ამდენად, დადგენილ ვადაში, მყიდველისათვის უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთის გადაუცემლობა, გამყიდველის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევად მიიჩნეოდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 423-ე მუხლის შესაბამისად, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია „ბეს“ მიმღების ბრალეული მოქმედებით, მან „ბე“ უკან უნდა დააბრუნოს. ამასთან, „ბეს“ მიმღებს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება.

ამდენად, ვალდებულებების დარღვევა უარყოფით სამართლებრივ შედეგს იწვევს იმ მხარის მიმართ, რომელმაც დაარღვია ხელშეკრულების პირობები, წინამდებარე შემთხვევაში ხელშეკრულების პირობების დარღვევას შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მხრიდან, რომელიც, როგორც ქონების მესაკუთრე ვალდებული იყო, სცოდნოდა ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობა და უზრუნველყო მყიდველისათვის მისი თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ო. ბ-ემ აღნიშნული მოთხოვნით ადმინისტრაციულ ორგანოს არაერთგზის მიმართა.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს ის გარემოება, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ, როგორც გამყიდველმა, რამდენად უზრუნველყო მყიდველისათვის ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნივთის გადაცემა და გამყიდველის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევის პირობებში, რამდენად ეკისრებოდა მყიდველს უძრავი ქონების ღირებულების სრულად გადახდის ვალდებულება ანუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოიწვეული იყო თუ არა „ბე“-ს მიმღების ბრალეული ქმედებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად სწორი შეფასება უნდა მისცეს შეკრებილ მტკიცებულებებს და უნდა მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, ამავე კოდექსის 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ო. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 20 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს მოცემულ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკიეპელი

ფართის მოსარგებლედ ცნობა	
აფთიაქის სადავო ფართის მოსარგებლედ მითითების საფუძველი	3
კანონიერი მოსარგებლეებისათვის ფართის	
უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემა	19; 39
უძრავი ქონების რეგისტრაცია	54; 65; 92; 116; 130; 143; 158
კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვა	192
სახელმწიფო ქონების პრივატიზაცია	242