

**მ ი ნ ი ს**

**დ ა ვ ე ბ ი**

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](http://www.supremecourt.ge/default.aspx?sec_id=133&lang=1)

# 1. მიწის ნაკვეთზე უფლება

№ბს-548-539(კ-12)

2 აპრილი, 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ლ. მურუსიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
მ. ვაჩაძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

## აღწერილობითი ნაწილი:

2011 წლის 31 მაისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა გ. გ-მა მოპასუხეების საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ და მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის ჩანაწერის ბათილად ცნობა, რომლითაც იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდა გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ....), ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორების შესახებ 2011 წლის 17 მარტის №882011113618-03 გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 28 აპრილის №64118 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 13 ივნისის განჩინებით მოცემული საქმე განსჯადობით განსახილველად გადაიგზავნა გორის რაიონულ სასამართლოში.

გორის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 21 ივნისის განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ჩაბმულ იქნენ სს „...“, ნო. და ნ. გ-ები.

გორის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 4 აგვისტოს განჩინებით საქმეში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ჩაბმულ იქნენ სსიპ შემოსავლების სამსახური და გ. ე-ი.

გორის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 22 სექტემბრის გადაწყვეტილებით გ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა; გ. გ-ის სარჩელს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და საჯარო

რო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მესამე პირები – ნ. და ნო. გ-ები, გ. ე-ი, სს „...“ 2011 წლის 17 მარტის №882011113618-03 გადაწყვეტილების და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 28 აპრილის №64118 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე უარი ეთქვა უსაფუძვლობის გამო.

რაიონულმა სასამართლომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას იხელმძღვანელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 1999 წლის 16 მარტის ხელშეკრულებით სს „გ...“ (უფლებამონაცვლე სს „...“) სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა სს „გ.გ...“ საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი – გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე „ტ...“ (ლიტერ „ა“ ჰესის შენობა, ლიტერ „ბ“ ავტოფარეხი, ლიტერ „გ“ მექანიკური სახელოსნო, გაშენების ფართი ძირითადი შენობის ქვეშ 847 მ<sup>2</sup>, სასარგებლო ფართი – 721 მ<sup>2</sup>, ოთახების რაოდენობა – 21, დამხმარე ფართი – 721 მ<sup>2</sup>.. გორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით „ტ...“ შენობა-ნაგებობები საკუთრებაში გადაეცა გი. გ-ს, ხოლო სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე შემდგომში აღირიცხა გ., ნ. და ნო. გ-ების სახელზე. გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ფართი შესყიდულ იქნა გ., ნ. და ნო. გ-ების მიერ და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე; „ტ...“ შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ერთ უძრავ ქონებად, ერთი საკადასტრო კოდით – .... გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, მოეხდინა სს „გ...“ და სს „გ. გ...“ შორის 1999 წლის 16 მარტს დადებული ხელშეკრულებისა და სს „გ...“ უფლებამონაცვლე სს „...“ პირველი რიგის იპოთეკარად რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ამჟამად გ., ნ. და ნო. გ-ების სახელზე რიცხულ, გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავ ქონებაზე – „ტ...“ შენობა-ნაგებობებზე – საკადასტრო კოდი ...; გადაწყვეტილება მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად და 2010 წლის 31 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკა დარეგისტრირდა გ., ნ. და ნო. გ-ების სახელზე რიცხულ,

გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე შენობა-ნაგებობებზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 17 მარტის №882011113618-03 გადანყვეტილებით იპოთეკა გავრცელდა 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე, რაზეც დამაგრებულია მითითებული შენობა-ნაგებობები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 28 აპრილის №64118 გადანყვეტილებით გ.გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; განიმარტა, რომ შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს და შენობებზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება უნდა გავრცელდეს მიწის ნაკვეთზეც.

რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო 26-ე მუხლის მე-3 ნაწილის 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 საფუძვლები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავო არაა, რომ გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ფართი შესყიდული იქნა გ., ნ. და ნო. გ-ების მიერ 2005 წელს და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე; „ტ...“ შენობა – ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ერთ უძრავ ქონებად ერთი საკადასტრო კოდით – .... ამდენად, მითითებული შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ერთ უძრავ ქონებას – სამოქალაქო ბრუნვის ერთ ობიექტს.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რაც გამოიყენება მხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით. იმავე

კოდექსის 150-ე მუხლის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში; მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ განმარტა, რომ იმ შემთხვევებშიც კი, თუკი იპოთეკის ხელშეკრულებით განსაზღვრული იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში მისი დადების დროს – 1999 წელს მხოლოდ შენობა-ნაგებობზე, ანუ იმ დროს, როდესაც მიწა სს „გ.გ...“ საკუთრებას არ წარმოადგენდა, 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის შეძენის შემდეგ – 2005 წელს იპოთეკა უნდა გავრცელებულიყო ამ მიწის ნაკვეთზეც, რამდენადაც მითითებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი გახდა ერთი უძრავი ქონება, შენობები წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, ერთი უფლების ობიექტს, ერთი საკადასტრო კოდით. სასამართლოს განმარტებით, თუნდაც ის ფაქტი, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით განისაზღვრა იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია შენობა-ნაგებობებზე (იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად), მდგომარეობას ვერ ცვლის, რადგან იპოთეკა უნდა გავრცელდეს უძრავ ქონებაზე, მოცემულ შემთხვევაში კი უძრავ ქონებას წარმოადგენს №66.12.11.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

რაიონულმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის მიერ იპოთეკის მიწის ნაკვეთზე გავრცელებით, ანუ ტექნიკური ხარვეზის გასწორების შესახებ 2011 წლის 17 მარტის გადაწყვეტილების გამოცემით კანონის მოთხოვნები არ დარღვეულა, და შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის რაიმე საფუძველი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გ. და ნ. გ-ებმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით გ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად, რაზეც გ. გ-მა კერძო საჩივარი შეიტანა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 იანვრის განჩინებით გ. გ-ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 აპრილის განჩინებით ნ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 22 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები და დაატებით აღნიშნა შემდეგი: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს, მის მიერ გაწეული მომსახურების ვადებს, საფასურის განაკვეთებს, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 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. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო

ვალდებულია, აღმოჩენისთანავე შეასწოროს მის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო შეესწორებინა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ტექნიკური შეცდომით გამოწვეული ხარვეზი.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 26808 მ<sup>2</sup> მიწის ფართი შესყიდული იქნა გ., ნ. და ნო. გ-ების მიერ 2005 წელს და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე. „ტ...“ შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ერთ უძრავ ქონებად ერთი საკადასტრო კოდით – ... და, რომ შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ერთ უძრავ ქონებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რაც გამოიყენება მხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მეორე ნაწილის თანახმად კი, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

სააპელაციო პალატა დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი იპოთეკის ხელშეკრულებით განსაზღვრული იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდებოდა საჯარო რეესტრში მისი დადების დროს – 1999 წელს მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე, ანუ იმ დროს, როდესაც მიწა სს „გ. გ...“ საკუთრებას არ წარმოადგენდა, 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის შეძენის შემდეგ – 2005 წელს იპოთეკა

უნდა გავრცელებულიყო ამ მიწის ნაკვეთზეც, რამდენადაც მითითებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი გახდა ერთი უძრავი ქონება, შენობები წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, ერთი უფლების ობიექტს ერთი საკადასტრო კოდით და თუნდაც ის ფაქტი, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით განისაზღვრა იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია შენობა-ნაგებობებზე, მდგომარეობას ვერ ცვლის, რადგან იპოთეკა უნდა გავრცელდეს უძრავ ქონებაზე, უძრავ ქონებას კი წარმოადგენს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი.

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

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იპოთეკის მიწის ნაკვეთზე გავრცელებით, არ დარღვეულა კანონის მოთხოვნები, შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამ მუხლის მე-3 ნაწილით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავის



ვისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ასევე აპელანტების მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე დამადასტურებელი მტკიცება იმისა, რომ „ტ...“ შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ერთ ობიექტს და იპოთეკა მიწის ნაკვეთზეც არ უნდა გავრცელებულიყო.

ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. გ-მა, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე სს „...“ იპოთეკის რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოება არსებობდა. 2011 წლის 17 მარტის №882011113618 საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი იყო, რომ გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იყო საგადასახადო ყადაღა. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ნივთზე საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, (რასაც მოცემულ შემთხვევაში დასახელებულ ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაცია წარმოადგენს), გამორიცხავს მასზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას. იგივე დებულება არის მოცემული საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 241-ე მუხლის მე-2 ნაწილში, რომლის თანახმად, ყადაღა წარმოადგენს ქონების იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვას. შესაბამისად, 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე საგადასახადო ყადაღის არსებობის გამო, საჯარო რეესტრის გორის სარეგისტრაციო სამსახური არ იყო უფლებამოსილი მასზე დაერეგისტრირებინა სს „...“ იპოთეკის უფლება.

კასატორის მოსაზრებით, დაინტერესებული პირის „...“ წერილი ანუ ცალმხრივი ნების გამოვლენა, არ შეიძლება, ყოფი-

ლიყო საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ცვლილებების შეტანის საფუძველი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, რეგისტრაციის უფლებას უშუალოდ წარმოშობს სარეგისტრაციო დოკუმენტი, ანუ სამართლებრივი აქტი. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლში მოცემული სამართლებრივი აქტის დეფინიციიდან გამომდინარე, „...“ წერილი საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილებების შეტანის შესახებ არ წარმოადგენს სამართლებრივ აქტს, იგი მხოლოდ კერძო სამართლის იურიდიული პირის ნების გამოვლენაა. აქედან გამომდინარე, „...“ წერილი არ შეიძლება ყოფილიყო 2011 წლის 17 მარტის სარეგისტრაციო ჩანაწერის განხორციელების საფუძველი.

კასატორის მითითებით, როგორც რაიონულმა, ასევე სააპელაციო სასამართლოებმა უადგილოდ მოიშველიეს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლი, რომლის თანახმად, შენობა-ნაგებობა მიწის არსებითი შემადგენელი ნაწილია და იგი იზიარებს ძირითადი ნივთის ბედს. შესაძლებელია ამ მუხლზე მითითება მართებული ყოფილიყო 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის არსებობის შემთხვევაში ამ უფლების შენობა-ნაგებობებზე გავრცელების დასასაბუთებლად, მაგრამ აქ საწინააღმდეგო მდგომარეობასთან გვაქვს საქმე: იპოთეკით დატვირთულია არა ნივთი (მიწის ნაკვეთი), არამედ მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილი (შენობა-ნაგებობა).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 19 სექტემბრის განჩინებით ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და განისაზღვრა მისი განხილვა მხარეთა დასწრებით.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა განმარტებების მოსმენისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 აპრილის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეული არ არის სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დარღვეულა, სწორი შეფასება მიეცა საქ-

მის მასალებს და დავა გადაწყვეტილია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, კერძოდ, სსსკ-ის 105.2-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის მასალები, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები დასტურდება შესაბამისი მტკიცებულებებით, საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს მიეცა ობიექტური შეფასება, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები დასაბუთებულია.

საკასაციო სასამართლო სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის საფუძველზე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებს: 1999 წლის 16 მარტის ხელშეკრულებით სს „გ...“ (უფლებამონაცვლე სს „...“) სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა სს „გ.გ....“ საკუთრებაში არსებული არასაცხოვრებელი ფართი – გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე „ტ...“ (ლიტერ „ა“ ჰენის შენობა, ლიტერ „ბ“ ავტოფარეხი, ლიტერ „გ“ მექანიკური სახელოსნო), გაშენების ფართი ძირითადი შენობის ქვეშ 847 მ<sup>2</sup>, სასარგებლო ფართი – 721 მ<sup>2</sup>, ოთახების რაოდენობა – 21, დამხმარე ფართი – 721 მ<sup>2</sup>. გორის რაიონული სასამართლოს 2001 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილებით „ტ...“ შენობა-ნაგებობები საკუთრებაში გადაეცა გი. გ-ს, ხოლო სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე შემდგომში აღირიცხა გ., ნ. და ნო. გ-ების სახელზე. გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ფართი შესყიდულ იქნა გ., ნ. და ნო. გ-ების მიერ და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე; „ტ...“ შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ერთ უძრავ ქონებად, ერთი საკადასტრო კოდით – ... . გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით სს „...“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, მოეხდინა სს „გ...“ და სს „გ.გ....“ შორის 1999 წლის 16 მარტს დადებული ხელშეკრულებისა და სს „გ...“ უფლებამონაცვლე სს „...“ პირველი რიგის იპოთეკარად რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში ამჟამად გ., ნ. და ნო. გ-ების სახელზე რიცხულ, გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავ ქონებაზე –

„ტ...“ შენობა-ნაგებობებზე – საკადასტრო კოდი ...; გადაწყვეტილება მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად და 2010 წლის 31 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკა დარეგისტრირდა გ., ნ. და ნო. გ-ების სახელზე რიცხულ, გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე შენობა-ნაგებობებზე; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 17 მარტის №882011113618-03 გადაწყვეტილებით იპოთეკა გავრცელდა 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთზე, რაზეც დამაგრებულია მითითებული შენობა-ნაგებობები. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 28 აპრილის №64118 გადაწყვეტილებით გ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; განიმარტა, რომ შენობა-ნაგებობები წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს და შენობებზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება უნდა გავრცელდეს მიწის ნაკვეთზეც.

საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებს სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს, მის მიერ გაწეული მომსახურების ვადებს, საფასურის განაკვეთებს, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 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.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, აღმოჩენისთანავე შეასწოროს მის მიერ დაშვებული ტექნიკუ-

რი ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს და თვლის, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილი იყო შეესწორებინა გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ტექნიკური შეცდომით გამოწვეული ხარვეზი.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს რაიონული და სააპელაციო სასამართლოების სამართლებრივ დასკვნას იმის შესახებ, რომ გორის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის ფართი შესყიდული იქნა გ., ნ. და ნო. გ-ების მიერ 2005 წელს და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე. „ტ...“ შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ერთ უძრავ ქონებად ერთი საკადასტრო კოდით – ... და რომ შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ერთ უძრავ ქონებას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რაც გამოიყენება მხოლოდ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მეორე ნაწილის თანახმად კი, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება, როგორც რაიონული სასამართლოს, ასევე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი იპოთეკის ხელშეკრულებით განსაზღვრული იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდებოდა საჯარო რეესტრში მისი დადების დროს – 1999 წელს მხოლოდ შენობა-ნაგებობებზე, ანუ იმ დროს, რო-

დესაც მინა სს „გ.გ...“ საკუთრებას არ წარმოადგენდა, 26 808 მ<sup>2</sup> მიწის შეძენის შემდეგ – 2005 წელს იპოთეკა უნდა გავრცელებულიყო ამ მიწის ნაკვეთზეც, რამდენადაც მითითებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი გახდა ერთი უძრავი ქონება, შენობები წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, ერთი უფლების ობიექტს ერთი საკადასტრო კოდით და თუნდაც ის ფაქტი, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2010 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით განისაზღვრა იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაცია შენობა-ნაგებობებზე, მდგომარეობას ვერ ცვლის, რადგან იპოთეკა უნდა გავრცელდეს უძრავ ქონებაზე, უძრავ ქონებას კი წარმოადგენს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობები და მიწის ნაკვეთი.

განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლო ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს სამართლებრივ დასკვნებს სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 32-ე და 34-ე მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ან/და კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას იმასთან დაკავშირებით რომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გორის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ იპოთეკის მიწის ნაკვეთზე გავრცელებით, არ დარღვეულა კანონის მოთხოვნები, შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამ მუხლის მე-3 ნაწილით,

საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია, დაასაბუთოს თავისი შესაბამისი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ასევე კასატორის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ვერ იქნა წარმოდგენილი რაიმე დამადასტურებელი მტკიცება იმისა, რომ „ტ...“ შენობა-ნაგებობა და მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ერთ ობიექტს და იპოთეკა მიწის ნაკვეთზეც არ უნდა გავრცელებულიყო.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კასატორის ნ. გ-ის მიერ ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის და სააპელაციო სასამართლოების მიერ დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს ნ. გ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე, მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;  
უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს



ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 4 აპრილის განჩინება;

საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება**

### **განჩინება**

№ბს-20-20 (კ-14)

17 ივნისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2013 წლის 24 აპრილს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა შ. გ-მა მოპასუხის ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ.

მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 7 მარტის (ოქმი №343) გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც შ. გ-ს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ... ქ. ... ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 904,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე და ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით მო-



სარჩელე შ. გ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება შ. გ-ისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში (ოქმი №343, საკითხი №5); ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა შ. გ-ის განცხადების განხილვისას შესაბამისი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ დადგინდა მიიჩნია, რომ შ. გ-მა 2013 წლის 27 თებერვალს განცხადებით მიმართა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქ. თბილისში, ... ქ. ... ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 904,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

2013 წლის 7 მარტს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის №343 სხდომის ოქმის თანახმად, შ. გ-ის განცხადება კომისიის მიერ განხილული იქნა სხდომაზე რიგით მე-5 საკითხად და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე შ. გ-ისათვის უარის თქმის შესახებ შემდეგი გარემოებების არსებობის საფუძველზე: მითითებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა მოედანს, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია გეოგრაფიის ინსტიტუტის შენობები, განმცხადებელი შენობაში შესახლებულ იქნა სხვადასხვა სახელმწიფო უწყების მიერ, მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

სასამართლომ მიუთითა, რომ კომისიის მიერ განცხადების განხილვისათვის მოქმედი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა არის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებუ-

ლი შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; ხოლო „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას. მე-4 მუხლის 1-ლი ნაწილით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრუ-

ლი ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის, 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ შეესაბამება ზემოაღნიშნული ნორმების მოთხოვნებს. კერძოდ, კომისიამ დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოედანს, თუმცა მოპასუხის მიერ სასამართლოში წარმოდგენილ საქმის წარმოების მასალებში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რომელზე დაყრდნობითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო აღნიშნული გარემოების დადგენა. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღნიშნული გარემოების სათანადო გამოკვლევა და შესწავლა არ განხორციელებულა, არ მოპოვებულა ზემოაღნიშნული ფაქტის დასადაგენად აუცილებელი მტკიცებულებები. ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძველი – კანონის, კერძოდ, იმავე კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნებისადმი წინააღმდეგობა, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული აქტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, კომისიამ დაადგინა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია გეოგრაფიის ინსტიტუტის შენობები, თუმცა აღნიშნული ფაქტის დადგენისას დაეყრდნო მხოლოდ განმცხადებლის განმარტებას და დამატებით რაიმე დოკუმენტაცია მოცემული გარემოების დასადასტურებლად არ მოუძიებია. მოცემული გარემოების სათანადო შესწავლა საქმისათვის მნიშვნელოვანია, ვინაიდან მიწაზე აღმართული შენობის მესაკუთრის შესახებ ინფორმაციის ყოველმხრივი გამოკვლევა, მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების შეძენის დროისა და საფუძველების დადგენა, აღნიშნულ შენობასთან დაკავშირებით მოსარჩელის უფლებების და მათი სამართლებრივი საფუძველების გარკვევა და ზემოაღნიშნულ საკითხებზე სათანადო მტკიცებულებების მოპოვება გავლენას ახდენს საქმეზე მისაღები გადაწყვეტილების შინაარსზე. ზემოაღნიშნული გარემოებების ყოველმხრივი შესწავლის გარეშე ფაქტების დადგენა ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნული მუხლებით გათვალისწინებულ, საქმის ყოველმხრივი შეს-

წავლისა და გადანყვეტილების მხოლოდ გამოკვლეული მტკიცებულებების საფუძველზე მიღების მოთხოვნას და არის აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ შესაბამისი დოკუმენტაციის მოძიების გარეშე დაადგინა ასევე ის ფაქტი, რომ მოსარჩელე სადავო მინის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესახლებულ იქნა სხვადასხვა სახელმწიფო უწყების მიერ. აღნიშნულის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტები საქმის წარმოების მასალებში არ მოიპოვება. მოცემული ფაქტის, ასევე შესახლების სამართლებრივი საფუძვლების დადგენა მნიშვნელოვანია, ვინაიდან შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მოსარჩელის სამართლებრივ მდგომარეობასა და სადავო მინასა და შენობასთან დაკავშირებით მის უფლებებზე. ამდენად, აღნიშნული საკითხის სათანადოდ გამოკვლევის გარეშე საკითხის გადანყვეტა ასევე ეწინააღმდეგება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნას და ადმინისტრაციული აქტის ბათილობის საფუძველს წარმოადგენს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებით ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება, რომ მინის ნაკვეთი მოქცეულია საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში, მხოლოდ ეს გარემოება არ წარმოადგენს მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს. აღნიშნული დასკვნა ემყარება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტის მოთხოვნას, რომელიც ადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ფიზიკური პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობას. ამდენად, მინის სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებობა არ არის საკუთრების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობს შ. გ-ის სარჩელის დაკმაყოფილების და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მინის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 7 მარტის გადანყვეტილება შ. გ-ისათვის მინის ნაკვეთზე საკუთრე-

ბის უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში (ოქმი №343, საკითხი №5) სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვინაიდან დასადგენია საქმის გადაწყვეტისათვის აუცილებელი ფაქტობრივი გარემოებები და საქმეში წარმოდგენილი მასალები არ არის საკმარისი ახალი გადაწყვეტილების მისაღებად, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ყოველმხრივ, სრულყოფილად შეისწავლოს საქმის გარემოებები და გადაწყვეტილება დააფუძნოს მხოლოდ მის ხელთ არსებულ აუცილებელ მტკიცებულებებზე, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, საქმე ხელახალი განხილვისათვის უნდა დაუბრუნდეს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასვე უნდა დაევალოს, ზემოაღნიშნული აუცილებელი საკითხების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ.თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ და შ. გ-მა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით შ. გ-ისა და ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილება. თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით ქ.თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გაასაჩივრა. კასატორის მოსაზრებით ადმინისტრაციულმა ორგანომ იხელმძღვანელა მოქმედი კანონმდებლობით; საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლე-

ბის აღიარების წესის“ შესაბამისად, თვინებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ დაინტერესებულმა პირმა განცხადებასთან ერთად უნდა წარმოადგინოს მიწის მართლობიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, კომისიის მიერ არ მომხდარა გარემოებების შესწავლა, აღიარების კომისია იკვლევს და მსჯელობს საკითხზე წარმოდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე სადავო გადაწყვეტილებასაც განსახილველ შემთხვევაში საფუძვლად დაედო განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რადგანაც განმცხადებელს ეკისრება მტკიცების ტვირთი და ვალდებულება წარმოადგინოს ის დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც შესაძლებელი იქნება მისთვის ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღება. კასატორი აღნიშნავს, რომ განმცხადებლის მიერ კომისიაში წარდგენილი იქნა მხოლოდ ცნობა-დახასიათება საჯარო რეესტრიდან, საცხოვრებელი სახლის აზომვითი ნახაზი და ორთოფოტო, რომლის მიხედვით აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მართლაც განლაგებულია ნაგებობა, თუმცა აღნიშნული ვერ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ეს ნაგებობა აშენებულია მოწინააღმდეგე მხარის მიერ და არ არის სახელმწიფო საკუთრების ობიექტი, რომელსაც მხარეც არ უარყოფს და აღნიშნავს, რომ შენობაში განთავსებული იყო გეოგრაფიის ინსტიტუტის შენობა.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო გაცნო საქმის მასალებს, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება და მიიჩნევს, რომ ქ.თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის 4.1-ე მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს სზაკის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების წესით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონითა და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. კომისიას, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის განხილვისას, გარდა კანონისა და ბრძანებულებით დადგენილი ნორმების დაცვისა, გააჩნდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისი ნორმების მოთხოვნათა დაცვის ვალდებულება, რომელთა დაცვა წარმოადგენდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების სავალდებულო პირობას. სზაკ-ის ნ3-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. კომისიის 2013 წლის 7 მარტის №343 ოქმით მე-5 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღება, რაც გახდა განმცხადებლისათვის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, განაპირობა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენამ: მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოედანს, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია გეოგრაფიის ინსტიტუტის შენობები, სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში განმცხადებელი შესახლებულ იქნა სხვადასხვა უწყების მიერ, ამასთან, მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გადაწყვიტა განცხადებით მოთხოვნილი საკითხი და აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა დააფუძნა იმ გარემოებებზე, რომელიც სათანადოდ არ იქნა შესწავლილი და გამოკვლეული, როგორც უკვე აღინიშნა, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოედანს, ასევე მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია გეოგრაფიის ინსტიტუტის შენობები, თუმცა საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი ამ გარემოებების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება. საქმეში წარმოდგენილი არცერთი მტკიცებულებით არ ირკვევა ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესახლებულ იქნა სხვადასხვა უწყებების მიერ. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექ-



სის 97-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ქ.თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დადგენილ იქნა მითითებულ მიწის ნაკვეთზე გეოგრაფიის ინსტიტუტის შენობების განთავსება, ამ შემთხვევაში იგი ვალდებული იყო გამოეკვლია სადავო სამართალურთიერთობაში შესაძლო დაინტერესებული მხარის არსებობისა და მისი მონაწილეობის საკითხი ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ქ. თბილისში, ... ქ. ... ქუჩის მიმდებარედ მდებარე 904,1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე კონკრეტული სუბიექტის რაიმე უფლების და შესაბამისად კანონიერი ინტერესის არსებობის ფაქტის დადგენა, თუკი ასეთს ნამდვილად ექნებოდა ადგილი, განაპირობებდა მისი ან მისი სამართალმემკვიდრის გარკვევის საჭიროებას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 95-ე მუხლზე, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია, უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული შენობის მესაკუთრის შესახებ ინფორმაციის ყოველმხრივი გამოკვლევა, მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების შექმნის დროისა და საფუძვლების დადგენა, ასევე მოსარჩელის აღნიშნულ შენობასთან დაკავშირებული უფლებები და მათი სამართლებრივი საფუძვლების გარკვევა და ამ ყველა საკითხზე სათანადო მტკიცებულებების მოპოვება გავლენას ახდენს საქმეზე მისაღები გადაწყვეტილების შინაარსზე.

საკასაციო სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქმის მასალებში წარმოდგენილ თბილისის არქიტექტურის 2013 წლის 4 მარტის №07/21492-13 წერილზე, რომელსაც ადმინისტრაციული ორგანო უთითებს საკითხის ამგვარად გადაწყვეტის დასასაბუთებლად, მითითებული წერილის თანახმად, მიწის ნაკ-



ვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში. მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ... საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში. სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებითაც სრულად იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას იმის შესახებ, რომ მხოლოდ ეს გარემოება არ ქმნის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს. აღნიშნული დასკვნა ემყარება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „დ“ პუნქტის მოთხოვნას, რომელიც ადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფიზიკური პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, რაც სსსკ-ის 410-ე მუხლის საფუძველზე საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობას წარმოადგენს.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ ბ ი ნ ა:**

1. ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 ოქტომბრის განჩინება;

2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის  
პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზაცია**

**განჩინება**

№ბს-779-763(კ-12)

3 ოქტომბერი, 2013 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის  
ბათილად ცნობა და ახალი აქტის გამოცემის დავალება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 18 მაისს ზ. მ-ემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 20 ივნისის დადგენილებით დამტკიცდა ზ. მ-ისათვის გრძელვადიანი იჯარით (45 წლის ვადით) 0.78 ჰა სახნავი და 0.66 ჰა საძოვარი მიწის ფართის გადაცემა. ხსენებული დადგენილების საფუძველზე 2001 წლის 24 სექტემბერს ზ. მ-ესა და ოზურგეთის გამგეობას შორის გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო იჯარის №166 ხელშეკრულება. 2011 წლის 28 აპრილს მან განცხადებით მიმართა სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და მოითხოვა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება – „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით მასზე იჯარით გადაცემული ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით. სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 16 მაისის №2-22/175 გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. 2011 წლის 24 ივნისს მან გადაწყვეტილების გაუქმებისა და განცხადების დაკმაყოფილების მოთხოვნით საჩივრით მიმართა ეკონომიკისა და

მდგრადი განვითარების მინისტრს, რომლის 2011 წლის 8 ნოემბრის №1-1/2315 ბრძანებით მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და სამხარეო სამმართველოს ახალი აქტის გამოცემა დაევალა. სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 16 ნოემბრის №ტ-1/706 წერილით ზ. მ-ეს ეცნობა, რომ ხარვეზის შევსების მიზნით უნდა წარედგინა საჭირო დოკუმენტაცია, მათ შორის მინის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ორთოფოტო, დადასტურებული ასოციაციის შტრიხკოდითა და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით. მოთხოვნილი დოკუმენტის მიღების მიზნით მოსარჩელემ მინის მესაკუთრეთა ასოციაციას მიმართა, სადაც განუმარტეს, რომ ვინაიდან 2011 წლის 1 მაისს დამთავრდა იჯარით გაცემული მინის პრივატიზაცია, ასოციაცია ვეღარ გასცემდა ორთოფოტოს, თუ არ იქნებოდა სამინისტროს მიმართვა. მხარეს ასევე მიუთითეს, რომ ასოციაციის ვებგვერდზე გამოქვეყნებული იყო შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნულის შემდგომ ზ. მ-ემ სამხარეო სამმართველოს მიმართა, სადაც მიუთითა, რომ ის ვერ ახერხებდა მინის მესაკუთრეთა ასოციაციიდან ორთოფოტოს მიღებას და აღნიშნულის მიღების მიზნით მოითხოვა შესაბამისი მიმართვის გაცემა. სამმართველოს 2011 წლის 6 დეკემბრის №ტ-1/845 წერილით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ მოთხოვნილი მიმართვის გაცემის უფლება მათ არ გააჩნდათ. 2011 წლის 5 დეკემბერს ზ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართვის გაცემის მოთხოვნით, რათა 10-დღიან ვადაში შეევესო ხარვეზი და წარედგინა მოთხოვნილი დოკუმენტები. სამინისტრომ აღნიშნული წერილი სამხარეო სამმართველოს გადაუგზავნა, რომლის 2011 წლის 19 დეკემბრის წერილით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მათი მხრიდან აღნიშნულ საკითხზე პასუხი უკვე გაცემული იყო.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2011 წლის 30 დეკემბრის №1-3/130 ბრძანებით განუხილველი დარჩა მისი განცხადება, საფუძვლად კი მითითებულ იქნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანების მე-9 მუხლის მე-11 პუნქტი და სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 16 ნოემბრის წერილი. აღნიშნულის შემდეგ მოსარჩელემ კვლავ მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, რომლის 2012 წლის 20 აპრილის ბრძანებით მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

ამდენად, მოსარჩელემ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზე-

მო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 30 დეკემბრის №1-3/130 ბრძანების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 20 აპრილის №1-1/1022 ბრძანების ბათილად ცნობა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოსათვის ზ. მ-ის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 8 ნოემბრის №1-1/2315 ბრძანების შესაბამისად დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების განახლება და მის საფუძველზე ახალი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილებით ზ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ოზურგეთის გამგეობის 2001 წლის 20 ივნისის დადგენილების საფუძველზე 2001 წლის 24 სექტემბერს ზ. მ-ისთან 45 წლის ვადით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება №166 და მას ოზურგეთის რაიონის სოფელ ..., კაპროვანის ტერიტორიაზე მდებარე 0.78 ჰა სახნავი და 0.66 ჰა საძოვარი გადაეცა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ 2011 წლის 16 ნოემბერს ზ. მ-ეს გაუგზავნა შეტყობინება ხარვეზის შევსების შესახებ და განმცხადებელს დაავალა საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო გეგმასთან ერთად და მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ასოციაციის შტრისხკოდით დადასტურებული და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით ორთოფოტოების წარდგენა 10 სამუშაო დღის ვადაში. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 30 დეკემბრის №1-3/130 ბრძანებით ზ. მ-ის განცხადება იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების თაობაზე დარჩა განუხილველი ხარვეზის შეუვსებლობის გამო. ხოლო, სა-

ქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2012 წლის 20 აპრილის №1-1/1022 ბრძანებით ზ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეში არსებულ მასალებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ ზ. მ-ემ დადგენილ ვადაში არ შეავსო ხარვეზი და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურის-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს არ წარუდგინა მინის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული, ასოციაციის შტრისკოდითა და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით დადასტურებული ორთოფოტო.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ.გ“ პუნქტზე, რომლის თანახმად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვა. სასამართლომ განმარტა, რომ მითითებული კანონით განისაზღვრა სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარეთათვის კანონით განსაზღვრული პირობების არსებობის შემთხვევაში, რაც განერილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლში და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებულ წესებში. მითითებული წესის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოს და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება. ამავდროულად წესის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, პრივატიზების თაობაზე განცხადებას უნდა დაერთოს შესაბამისი გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე, საჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა. ამასთან, თუ საკადასტრო გეგმა არ იძლევა დეტალურ-სრულყოფილ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის თაობაზე, მაშინ განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შე-

საბამისი უფლების მქონე პირის მიერ შესრულებული მინის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი/ნახაზები.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და აღნიშნა, რომ მინის ნაკვეთის იდენტიფიცირების გაძნელების პირობებში, ნაკვეთის თაობაზე სრულყოფილი ინფორმაციის მიღების მიზნით, სამხარეო სამმართველო უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა დამატებით ორთოფოტოს წარდგენა, რამდენადაც პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანო ვალდებულია გაეცნოს წარმოდგენილ დოკუმენტაციას და შეამოწმოს მისი სისწორე და კანონიერება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 81-ე, 85-ე მუხლების, ასევე „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლით დადგენილი მოთხოვნები, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სადავო აქტებით ცალსახად განისაზღვრა პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოს უფლებამოსილება – მოსთხოვოს განმცხადებელს დამატებითი ინფორმაცია და დოკუმენტები პრივატიზების კანონშესაბამისად განხორციელების მიზნით.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო არ იყო ის გარემოება, რომ ზ. მ-ემ დადგინილ ვადაში ხარვეზი არ შეავსო და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს არ წარუდგინა მინის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული, ასოციაციის შტრიხკოდითა და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით დადასტურებული ორთოფოტო. შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების ნუსის“ მე-9 მუხლის მე-11 პუნქტის საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო უფლებამოსილი იყო მიელო გადაწყვეტილება ზ. მ-ის განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ზ. მ-

ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, რამდენადაც მოსარჩელემ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულების შესაბამისად ვერ დაასაბუთა სარჩელი და ვერ უზრუნველყო იმ მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც ის ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ზ. მ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 აგვისტოს განჩინებით ზ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და დამატებით აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. ასევე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-8 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, ზემოაღნიშნული წესის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, პრივატიზების თაობაზე განცხადებას უნდა დაერთოს შესაბამისი გამგეობის დადგენილება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის თაობაზე, საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა. ამასთან, თუ საკადასტრო გეგმა არ იძლევა დეტალურ-სრულყოფილ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის თაობაზე, მაშინ განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესაბამისი უფლების მქონე პირის მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი/ნახაზები.



შესაბამისად, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია აპელანტის მსჯელობა, მასზედ, რომ თითქოს მოპასუხე არ იყო უფლება-მოსილი მისთვის დამატებით მოეთხოვა ორთოფოტოს წარდგენა.

ამასთან, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა თითქოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველო ვალდებული იყო გაეცა მიმართვა მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის სახელზე ორთოფოტოს წარდგენის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ აპელანტმა ვერ მიუთითა ვერცერთი სამართლებრივი ნორმა, რომელიც მოპასუხეებს მიმართვის წარდგენის ვალდებულებას აკისრებდა. შესაბამისად, სასამართლომ აპელანტის მსჯელობა მოპასუხეების მხრიდან ასეთი მიმართვის გაცემის ვალდებულების შესახებ უსაფუძვლოდ მიიჩნია.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 აგვისტოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. მ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის მითითებით, სამხარეო სამმართველოს მხრიდან მოთხოვნილი იყო ისეთი დოკუმენტის წარდგენა, რომლის მიღების შესაძლებლობა მას სამხარეო სამმართველოს დახმარების გარეშე არ ჰქონდა; ამ უკანასკნელმა კი დახმარების განწევაზე, ანუ მიმართვის გაცემაზე უარი განაცხადა, რის გამოც ვერ იქნა შევსებული ხარვეზი.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორმა მიუთითა, რომ მის მიერ წარგენილ იქნა ყველა ის დოკუმენტი, რომლის აუცილებლობასაც ითვალისწინებს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 14 თებერვლის განჩინებით ზ. მ-ის 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 12:00 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 სექტემბრის საოქმო განჩინებით ზ. მ-ის საკასაციო საჩივრის განხილვა დაინიშნა 2013 წლის 3 ოქტომბერს ზეპირი მოსმენის გარეშე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში არსებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ოზურგეთის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 20 ივნისის დადგენილების საფუძველზე, 2001 წლის 24 სექტემბერს მოსარჩელე ზ. მ-ესთან 45 წლის ვადით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება №166 და მას ოზურგეთის რაიონის სოფელ ..., კაპროვანის ტერიტორიაზე მდებარე 0.78 ჰა სახნავი და 0.66 ჰა საძოვარი გადაეცა. 2011 წლის 28 აპრილს ზ. მ-ემ განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს იჯარით გაცემული, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების თაობაზე. ხარვეზის შევსების შესახებ 2011 წლის 16 ნოემბრის შეტყობინებით ზ. მ-ეს დაევალა 10 დღის ვადაში სამხარეო სამმართველოში წარედგინა საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან საკადასტრო გეგმასთან ერთად და მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ორთოფოტოები დადასტურებული ასოციაციის შტრიხკოდით და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით. მოსარჩელემ მოთხოვნილი დოკუმენტების მიღების მიზნით მიწის მესაკუთრეთა ასოციაციას მიმართა, სადაც განუმარტეს, რომ ვინაიდან 2011 წლის 1 მაისს დამთავრდა იჯარით გაცემული მიწის პრივატიზაცია, ასოციაციას აღნიშნული დოკუმენტის დამოუკიდებლად გაცემის უფლებამოსილება მოცემული დროისათვის აღარ გააჩნდა და ამისათვის ასოციაციამ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ან მისი ორგანოს მიმართვა მოითხოვა. ამასთან, განიმარტა, რომ ასოციაციის ვებგვერ-

დზე გამოქვეყნებული იყო შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნულის საფუძველზე, ხარვეზის გამოსწორების მიზნით, 2011 წლის 1 დეკემბერს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა სამხარეო სამმართველოს, სადაც მიუთითებდა, რომ ვერ ახერხებდა მინის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციიდან ორთოფოტოს მიღებას მათი მიმართვის გარეშე, რის გამოც ითხოვა სამმართველოს მიერ შესაბამისი მიმართვის გაცემას. სამხარეო სამმართველომ 2011 წლის 6 დეკემბრის №ტ-1/845 წერილით მოსარჩელეს აცნობა, რომ ვერ გასცემდა მიმართვას, ვინაიდან ეს არ შედიოდა მათ უფლებამოსილებაში. ამის შემდეგ, მოსარჩელემ 2011 წლის 5 დეკემბერს განცხადებით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სადაც ასევე მოითხოვა მიმართვის გაცემა, რათა 10-დღიან ვადაში შეევსო ხარვეზი და წარედგინა მოთხოვნილი დოკუმენტები. სამინისტრომ მისი წერილი განსახილველად სამხარეო სამმართველოს გადაუგზავნა, რომელმაც 2011 წლის 19 დეკემბრის წერილით მოსარჩელეს აცნობა, რომ მოთხოვნაზე მათი მხრიდან 2011 წლის 6 დეკემბრის №ტ-1/845 წერილით იქნა პასუხი გაცემული. ხოლო რაც შეეხება ზ. მ-ის განცხადებას იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების თაობაზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 30 დეკემბრის №1-3/130 ბრძანებით იგი განუხილველი დარჩა ხარვეზის შეუვსებლობის გამო. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2012 წლის 20 აპრილის №1-1/1022 ბრძანებით კი ზ. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ზ. მ-ის მოთხოვნა არსებითად არ განუხილავს და არ უმსჯელია მისი მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე. განსახილველი სარჩელითაც ზ. მ-ე გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობას და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მისი საკითხის არსებითად განხილვის დავალებას მოითხოვს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოები ფორმალურად მიუდგნენ სადავო საკითხს და სათანადოდ არ იმსჯელეს ზ. მ-ის განცხადების განუხილველად დატოვების კანონიერებაზე, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად იმავე სასამართლოში დაბრუნების

საფუძველს წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებულ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესზე“, რომლის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მასზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობის (ნაგებობების) ან/და მრავალწლიანი ნარგავების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის მოიჯარემ განცხადებით უნდა მიმართოს ქონების სააგენტოს, ან მის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში მოქმედ აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილ ორგანოს, შესაბამისი რაიონის გამგეობის დადგენილების გამოცემიდან 2011 წლის 1 მაისამდე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გამგეობის დადგენილებით გათვალისწინებული საიჯარო ვადა ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული საიჯარო ხელშეკრულების შემთხვევაში 10 წელი გავიდა 2010 წლის 10 აგვისტომდე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული დანაწესით სახელმწიფომ გამოხატა ნება იმისა, რომ კანონით დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად მომხდარიყო იჯარით გაცემული ნაკვეთების პრივატიზება. აღნიშნული დანაწესით სარგებლობის უფლება თანაბრად მიენიჭება ყველა იმ ინდივიდს, რომლებიც აკმაყოფილებდნენ „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესისა“ და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს. ამასთან, საგულისხმოა, რომ პრივატიზების მოთხოვნით განცხადების უფლებამოსილ ორგანოში წარდგენისათვის დაინტერესებულ პირებს კანონმდებლობით განესაზღვრათ კონკრეტული ვადა.

საკასაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ ზ. მ-ემ 2011 წლის 28 აპრილს, კანონით დადგენილ ვადაში, განცხადებით მიმართა სამეგრელო-გურია-ზემო სვა-

ნეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს და მასზე იჯარით გადაცემული ნაკვეთის პრივატიზება მოითხოვა. აღნიშნული განცხადების წარდგენა უფლებამოსილ ორგანოში საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 76-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველს წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოება არ ჩაუტარებია და ისე დატოვა განუხილველად ზ. მ-ის განცხადება, რომ არ შეუფასებია მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადების საფუძვლიანობა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს ზ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად აპელირებას მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელემ დადგენილ ვადაში არ შეავსო ხარვეზი და სამხარეო სამმართველოს არ წარუდგინა მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაციის მიერ გაცემული ორთოფოტოები დადასტურებული ასოციაციის შტრიხკოდით და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაცია 2010-2011 წლებში ახორციელებდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული საპრივატიზებო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საზღვრების გადამოწმებას შესაძლო გადაფარვების, საზღვრების უზუსტობის და სხვა საკადასტრო ხარვეზების აღმოსაფხვრელად. საზღვრების გადამოწმების და დაზუსტების შემდეგ გაიცემოდა შტრიხკოდით დადასტურებული ორთოფოტო. აღნიშნულის გაცემის უფლებამოსილება კი, ასოციაციის განმარტებით, მას მინიჭებული ჰქონდა 2011 წლის 1 მაისამდე, რაც განპირობებული იყო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს თავად მოსარჩელის დამოკიდებულებაზე სამხარეო სამმართველოს მიერ დადგენილი ხარვეზის მიმართ. ხარვეზის გამოსწორების მიზნით, ზ. მ-ემ ჯერ სამხარეო სამმარ-

თველოს, ხოლო შემდგომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართა, მაგრამ მათ მიერ ასოციაციისათვის მიმართვის მომზადება არ განხორციელებულა. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაინტერესებულ მხარეს დაუდგინა ხარვეზი, რომლის შევსება მხოლოდ მისივე დახმარებით იყო შესაძლებელი, მაგრამ მიუხედავად ამისა, მან უარი განაცხადა განმცხადებლის დახმარებასა და შესაბამისი მიმართვის გაცემაზე. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ქმედებით ადმინისტრაციული ორგანო დაინტერესებულ პირს უდგენს შესასრულებლად სავალდებულო მოთხოვნას, რომლის შესრულების შესაძლებლობაც მას დამოუკიდებლად არ გააჩნია, მისი მხრიდან კი არ ხდება შესაბამისი მიმართვის გაცემა. ასეთი ქმედებით ადმინისტრაციული ორგანო მოქალაქეს უჭრის ყოველგვარ სამართლებრივ გზას, მოახდინოს მისივე აქტივით დადგენილი ხარვეზის შევსება.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ რეალურად, ზ. მ-ეს არ გააჩნდა სამართლებრივი მექანიზმი იმისა, რომ დამოუკიდებლად, ადმინისტრაციული ორგანოს დახმარების გარეშე მოეპოვებინა ხარვეზის გამოსასწორებლად წარსადგენი დოკუმენტი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ზ. მ-ის მიერ ხარვეზის ვადაში შეუვსებლობა და ხარვეზის შესავსებად მოთხოვნილი დოკუმენტის წარუდგენლობა გამონევეულია მისგან დამოუკიდებელი გარემოებების გამო და მისი ბრალის გარეშე. საყურდლებოა, რომ ზ. მ-ემ დადგენილ ვადაში შეიტანა განცხადება უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში იჯარით არსებული ნაკვეთის პრივატიზების მოთხოვნით, ხოლო ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს უნდა შეეფასებინათ რამდენად კანონიერად მოხდა ზ. მ-ის განცხადების განუხილველად დატოვება, იმ პირობებში, როდესაც მას ხარვეზის გამოსწორების სამართლებრივი ბერკეტი არ გააჩნდა. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა ჰქონდა თუ არა ზ. მ-ეს სამინისტროსა და სამხარეო სამმართველოს დახმარების გარეშე ხარვეზის აღმოფხვრისათვის წარსადგენი დოკუმენტის დამოუკიდებლად მოპოვების შესაძლებლობა და თავისმხრივ ადმინისტრაციული ორგანო უნდა დახმარებოდა თუ არა ზ. მ-ეს მოთხოვნილი დოკუმენტის მოპოვებაში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ შეუფასებიათ მოცემულ შემთხვევაში საქ-

მე გვაქვს ზ. მ-ის მხრიდან სამხარეო სამმართველოს მიერ დადგენილი ხარვეზის შეუფასებლობასთან, როგორც მისგან დამოუკიდებელი გარემოებების გამო დამდგარ შედეგთან, თუ ხარვეზის შეუფასებლობასთან, როგორც მოსარჩელის მიერ ხარვეზის ბრალეულად შეუფასებლობის ფაქტთან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ შტრიხკოდით დადასტურებული ორთოფოტოების მონაცემთა ბაზა ასოციაციის ვებ-გვერდის მეშვეობით ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისთვის და პრივატიზების განმახორციელებელ ორგანოს ჰქონდა რეალური შესაძლებლობა მიეღო საჭირო ინფორმაცია ვებგვერდზე განთავსებული მონაცემების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-7 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ.გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ერთ-ერთ ფორმას წარმოადგენს პირდაპირი მიყიდვა. აღნიშნულ პროცედურასთან დაკავშირებული პირობები და განსაზღვრული წესები კი განერილია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებულ წესში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ექვემდებარება პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას; ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება; ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესის შესაბამისად კი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საიჯარო ხელშეკრულების, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ზ. მ-ემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინა შემდეგი დოკუმენტები: 1) სა-

ქართველოს ოზურგეთის რაიონის გამგეობის დადგენილება №833; 2) 2001 წლის სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება №166; 3) იჯარის ობიექტის აღწერილობის ოქმი №166; 4) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; 5) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული საკადასტრო გეგმა; 6) 2011 წლის 18 ივლისს შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზ. მ-ემ, როგორც დაინტერესებულმა პირმა, მომხდარიყო იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება, წარადგინა ყველა ის დოკუმენტაცია, რასაც მას კანონი უწესებდა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 28 სექტემბრის №1-1/1565 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საჯარო აუქციონის ფორმით და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესის“ მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ დანაწესზე, რომლის თანახმად, პრივატიზების თაობაზე განცხადებას თან უნდა დაერთოს საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა; საკადასტრო გეგმის არარსებობის შემთხვევაში ან თუ საკადასტრო გეგმა არ იძლევა დეტალურ, სრულყოფილ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის თაობაზე, მაშინ განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესაბამისი უფლების მქონე პირის მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი/ნახაზები.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემული დანაწესის მიზანია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება განახორციელოს დაზუსტებული და გადამოწმებული მონაცემების საფუძველზე. სახელმწიფოს ამ სამართალურთიერთობის მიმართ გააჩნია ინტერესი, გამომდინარე იქიდან, რომ ხდება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კერძო პირის საკუთრებაში გადაცემა. ამ მიზნით სახელმწიფო დაინტერესებუ-



ლი მხარისგან ითხოვს დოკუმენტაციას, რომელიც იძლევა სრულყოფილ, დეტალურ ინფორმაციას ნაკვეთის შესახებ, რათა მოხდეს შემდგომში ამ სამართალური თეორიებიდან გამომდინარე დავების პრევენცია. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოსთვის იმ უფლების მინიჭება, რაც გულისხმობს, საკადასტრო გეგმის არარსებობის შემთხვევაში ან თუ საკადასტრო გეგმა არ იძლევა დეტალურ სრულყოფილ ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის თაობაზე, დაინეტერესებულ პირს დამატებით მოსთხოვოს შესაბამისი უფლების მქონე პირის მიერ შესრულებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი/ნახაზები. თუმცა, ეს დანაწესი მიწის პრივატიზების დროს არ უნდა იქნეს გამოყენებული, როგორც დამატებითი ბარიერი. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება საჭიროების შემთხვევაში მოითხოვოს დამატებითი ინფორმაცია, მისი გამოყენება არ უნდა მოხდეს ბოროტად, დაინტერესებული მხარის საზიანოდ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევა ანუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ამდენად, ზ. მის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სააპელაციო სასამართლომ თავის მხრივ, საქმის ხელახლა განხილვისას, წარმოდგენილი მტკიცებულებების სათანადოდ გამოკვლევისა და სადავო სამართალური თეორიების მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების შეფასების შემდეგ უნდა იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე და საკასაციო სასამართლოს მითითებების გათვალისწინებით, საქმეზე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და



## **დაადგინა:**

1. ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 აგვისტოს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სახელმწიფო ბაჟის საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## 2. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

### მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია

#### ბანკინება

№ბს-415-410(კ-12)

12 თებერვალი, 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:** გ. ს-ე

**მოპასუხეები:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბა-  
თუმის სარეგისტრაციო სამსახური; ვ. ს-ე

**სარჩელის სახე:** საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის  
22-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციულ-სამართლებ-  
რივი აქტის ბათილად ცნობა.

**სარჩელის საგანი:**

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარე-  
გისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტი-  
ლების, რომლითაც ვ. ს-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ბა-  
თუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ბა-  
თილად ცნობა.

**სარჩელის საფუძველი:**

**ფაქტობრივი:** მოსარჩელის მტკიცებით, კანონით დადგენი-  
ლი წესის შესაბამისად, ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში ფლობს უძ-  
რავ ქონებას, კერძოდ 3500 კვ.მ. ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებო-  
ბას, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნის-  
ის გადაწყვეტილებით ვ. ს-ეს საკუთრებაში გადაეცა 1500 კვ.მ.  
მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგის-  
ტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილე-

ბით ვ. ს-ის საკუთრებაში აღირიცხა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უკანონოა, ვინაიდან, მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისათვის საჯარო რეესტრში წარდგენილი ნახაზი არ ასახავს რეალობას, ნახაზით მონიშნული 1500 კვ.მ. შეჭრილია მის საკუთრებაში და ფარავს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

**სამართლებრივი:** მოსარჩელემ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

მოპასუხის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის შესაგებელი:

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ 2010 წლის 10 ნოემბერს ვ. ს-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში, მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, განცხადებას ერთვოდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2005 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის 2009 წლის 19 თებერვლის №9/7 განკარგულება, რომლის შესაბამისად დადგენილ იქნა, რომ ვ. ს-ეს საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იყო ასევე სქემა-გეგმაც, რომლის შესაბამისად, 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს ერთ მხარეს ემიჯნება ზ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მეორე მხარეს – გ. ღ-ე-ს-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი.

მოპასუხის განმარტებით, გ. ს-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით.

**სამართლებრივი:** „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

**მოპასუხის – ვ. ს-ის შესაგებელი:**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ იგი 1952 წლიდან კანონიერად ფლობს და სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება მის საკუთრებაში 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის შესახებ კანონიერია და მისი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს.

### **საქმის გარემოებები:**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმე №ბს-392-346-კ-04 მხარეები: მოსარჩელები – ვ. ს-ე, ა. ს-ე; მოპასუხეები – გ. ლ-ე-ს-ე, ნ. ს-ე, ხელვაჩაურის რაიონის კახაბერის თემის საკრებულო. ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობა, ხელვაჩაურის რაიონის ჯიშსაშენი საწარმო „...“) ვ. ს-ის სარჩელი სადავო 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მისთვის საკუთრების უფლებით გადაცემის თაობაზე დაკმაყოფილდა, ამავე გადაწყვეტილებით ასევე დადგინდა, რომ ვ. ს-ის მიერ სადავოდ გამხდარი 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გ. ს-ისათვის გამოყოფილ მიწის ფართობი არ შედიოდა, ამასთან, ამ ნაკვეთზე ის სახლი იყო აშენებული, რომელიც 1960 წელს მამამ – დ. ს-ემ აჩუქა ვ. ს-ეს.

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 12 თებერვლის 2/7 განკარგულებით ვ. ს-ეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების საფუძველზე საკუთრებაში გადაეცა 1500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბრის №882010872194-06 გადაწყვეტილებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 12 თებერვლის №2/7 განკარგულების საფუძველზე ვ. ს-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

მოსარჩელის განმარტებით, ზემოაღნიშნული საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არის უკანონო და უნდა გაუქმდეს.

### **საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილებით გ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით ვ. ს-ეს საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე, სადავო 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 12

თებერვლის №9/7 განკარგულებით ვ. ს-ეს საკუთრების უფლებით გადაეცა 1500 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბერის გადაწყვეტილებით ვ. ს-ის საკუთრებაში აღირიცხა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

#### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

სადავოა საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ვ. ს-ის საკუთრებაში დარეგისტრირების თაობაზე, ვინაიდან, ვ. ს-ის საკუთრებაში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ფარავდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

#### **დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით განსაზღვრულია რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები, რომლის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ასლების საფუძველზე. ამავე კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მოწესრიგებულია „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით, რომლის მე-10 მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სასამართლოს შეფასებით, კონკრეტულ შემთხვევაში კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ვ. ს-ის საკუთრე-

ბის უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2010 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილების მიღებისას, წარმოადგენდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 12 თებერვლის №9/7 განკარგულება, რომლის თანახმადაც, მოპასუხე ვ. ს-ეს საკუთრების უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში, მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერით არ შელახულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები და ინტერესები, რადგან იგი არ არის დაკავშირებული მოსარჩელის საკუთრებასთან და აღნიშნული ჩანაწერით მას ზიანი არ მისდგომია.

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 გ. ს-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**აპელანტი:** გ. ს-ე

**მონინალმდევე მხარეები (მოპასუხეები):** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური; ვ. ს-ე

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მისი სარჩელის დაკმაყოფილება.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტის განმარტებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და მათ შორის ექსპერტიზის დასკვნა, ისე მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

**სამართლებრივი:** აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არ დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ გ. ს-ეს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული აქვს 3500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ... დასახლებაში (... ქ. №111) ვ. ს-ემ კი მისი მიწის ნაკვეთის ხარჯზე მოახდინა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში 1500 კვ.მ. მიწაზე და აღნიშნულ რეგისტრაციას საფუძვლად მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, აპელანტის განმარტებით, თავდაპირველად სა-

რეგისტრაციო სამსახურმა შეუჩერა ვ. ს-ეს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია გ. ს-ის კუთვნილ ნაკვეთთან ზედდების გამო, მაგრამ მოგვიანებით გაურკვეველი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო მოქმედების განხორციელების შესახებ.

სააპელაციო შესაგებლით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა სააპელაციო საჩივარი არ ცნო.

სააპელაციო საჩივარი არ ცნო აგრეთვე ვ. ს-ემაც.

**სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება /სარეზოლუციო ნაწილი/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინებით გ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

**გასაჩივრებული განჩინების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:**

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს განმარტებები, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტით, რეგისტრაცია წარმოებს, როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტების სათანადო წესით დამონებული ასლების საფუძველზე. იმავე კანონის 27-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტებით, მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას წერილობითი ფორმით. რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემებისა და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, სარეგისტრაციო დოკუმენტს წარმოადგენს სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბრის გადაწყვეტილების მიღებისას რომელიც შეეხებოდა ვ. ს-ის სახელზე ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების რეგისტრაციას, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს



2009 წლის 12 თებერვლის №9/7 განკარგულება, რომლითაც ვ. ს-ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში, მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

**კასატორი:** გ. ს-ე

**მონინალმდევე მხარეები:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური; ვ. ს-ე

**კასაციის საგანი და მოცულობა:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

**კასაციის მოტივები/სამართლებრივი/:**

**პროცესუალური:** კასატორის მითითებით გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადანწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემონიშნება შეუძლებელია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების შესაბამისად.

**მატერიალური:** კასატორი საკასაციო საჩივარს ძირითადად აფუძნებდა იმავე გარემოებებზე, რაზეც მიუთითებდა სარჩელსა და სააპელაციო საჩივრებში, ამასთან კასატორის განმარტებით, სასამართლოებს არ უმსჯელიათ საქმეში არსებული ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლითაც უდავოდ არასწორად არის დადგენილი ის ფაქტი, რომ ვ. ს-ის მიწის ნაკვეთი არ შედის მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთში. კასატორის განმარტებით, საჯარო რეესტრს არ გააჩნდა სრულად ადრე პერიოდის რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სრული საკადასტრო მონაცემები, კასატორის განმარტებით, იმ დროს როცა გ. ს-ემ დარეგისტრირა მიწის ნაკვეთი, მას ელექტრონული ნახაზის წარდგენის ვალდებულება არ გააჩნდა, რითაც ისარგებლა ვ. ს-ემ და დაირეგისტრირა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

კასატორის განმარტებით, მან ჩაატარა ახალი ექსპერტიზა, რომლის შესაბამისადაც ვ. ს-ის მიწის ნაკვეთი მთლიანად არის გ. ს-ის მიწის ნაკვეთთან ზედდებაში.

სააპელაციო სასამართლომ შეფასება არ მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და ისე მიიღო გადაწყვეტილება, სააპელაციო სასამართლომ ასევე არასწორად განმარტა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება, ვინაიდან ამ გადაწყვეტილების საფუძველზე ვ. ს-ეს არ ჰქონდა უფლება დამოუკიდებლად მოეხდინა აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე მის საკუთრებაში გადაცემული

მინის ნაკვეთის აზომვა და გამოყოფა, აღნიშნულის უფლება- მოსილება ჰქონდა კახაბერის თემის საკრებულოს, რომელმაც არ განახორციელა მითითებული.

მონინალმდეგე მხარემ – ვ. ს-ემ მოითხოვა საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობა.

**საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის და-  
საშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები (სასკ 34.3 მ.):**

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ კასატორის გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი შეიცავს მითითებებს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლით, კერძოდ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძ- ვლის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხი- ლულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.

ვ. ს-ემ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილი განცხა- დებით მოითხოვა გ. ს-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილება- ზე უარის თქმა და გასაჩივრებული განჩინების ძალაში დატო- ვება, ასევე იშუამდგომლა, რომ საკასაციო საჩივრის დაუკმა- ყოფილებლობის შემთხვევაში საქართველოს სამოქალაქო საპ- როცესო კოდექსის 404-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილად იქ- ნეს ცნობილი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 19 აპრილისა და 2011 წლის 30 ივნისის განჩინებები სარჩელის უზ- რუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე, როგორც უკანონო და ყადაღა მოეხსნას მის მინის ნაკვეთს.

**სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმ- რავლესობით საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივ- რის მოტივების შესწავლა-გაანალიზებისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შე- დეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთა- ისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პა- ლატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის ადმინისტრა- ციული საპროცესო კოდექსის 34.3 „გ“ პუნქტით გათვალისწი- ნებული საფუძვლების გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სა- აპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტი- სას 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 გასაჩივრებული 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 სამართლებრივი საფუძვლების ფარგლებში, ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

კონკრეტულ შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 22 დეკემბრის №882010872194-06 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც ვ. ს-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, აღნიშნული რეგისტრაციის გაუქმებას მოსარჩელე ითხოვს იმ საფუძველით, რომ ვ. ს-ის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ყოველი კონკრეტული საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოქმნილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებულ ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. ე.ი. ისეთი ფაქტების საფუძველზე, რომლებსაც სამართლის ნორმა უკავშირებს გარკვეულ იურიდიულ შედეგს.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების ფაქტობრივ შეფასებას, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გაზიარებასთან მიმართებაში

და განმარტავს, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა სასამართლოსათვის ნებისმიერ შემთხვევაში, რამდენადაც აღნიშნულს გააჩნია წინასწარ დადგენილი იურიდიული ძალა.

კანონიერ ძალაში შესული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმეზე №ბს-392-346-კ-04 ვ. ს-ის სარჩელისა გამო გ. ღ-ე-ს-ე, ნ. ს-ე, ხელვაჩაურის რაიონის კახაბერის თემის საკრებულო, ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობა და ხელვაჩაურის რაიონის ჯიშსაშენი სანარმო „...“) დადგენილია, რომ ვ. ს-ე სადავო მინის ნაკვეთით სარგებლობდა და მას აღნიშნული უფლება ჩამორთმეული არ ჰქონია, ამასთან ამ მიწაზე იყო განლაგებული ის საცხოვრებელი სახლი – სადავო მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომელიც მამამისმა მას 1960 წელს აჩუქა. ამავე გადაწყვეტილებით ასევე დადგენილ იქნა, რომ ვ. ს-ის მიერ სადავოდ გამოხდარი 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი არ შედიოდა გ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ 3500 კვ.მ მიწის ნაკვეთში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობა ვერ გაიზიარებს კასატორის არგუმენტს იმასთან მიმართებაში, რომ სააპელაციო სასამართლომ განჩინების მიღებისას არ გაიზიარა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2012 წლის 5 დეკემბერის დასკვნა, ვინაიდან, სასამართლოს განმარტებით, ექსპერტიზის დასკვნა წარმოადგენს მტკიცებულების ერთ-ერთ სახეს, ამასთან, სსსკ-ის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექსპერტიზის დასკვნას სასამართლოსათვის არ გააჩნია სავალდებულო ძალა. მისი შეფასება სასამართლოს მიერ ხდება სსსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად, კერძოდ, ექსპერტის დასკვნის, როგორც მტკიცებულების შეფასება ხდება სასამართლოს შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შემდეგაც სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობით ვერ გაიზიარებს კასატორის პრეტენზიას, რომ სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის შესაბამისად, ვ. ს-ის მიერ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი გადაფარვაში იყო მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, ვინაიდან, ზემოთ უკვე ავლნიშნეთ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილების

პრეიუდიციული ძალის შესახებ, რომლითაც ასევე დადგენილია, რომ ვ. ს-ის მიერ სადავოდ გამხდარი 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი გ. ს-ისათვის გამოყოფილ მიწის ფართობი არ შედიოდა, ამასთან, ჩუქების ხელშეკრულებაში მითითებულია საზღვრები, რომლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც აშენებული იყო ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული სახლი ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთით ესაზღვრება ზ-ის მიწის ნაკვეთი, ხოლო მეორე მხარეს არის გ. ს-ე-ლ-ძის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და შემდეგ არის საავტომობილო გზა. ასევე საკადასტრო ნახაზითაც დგინდება, რომ ვ. ს-ის მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა გ. ს-ისა და რ. ზ-ის მიწის ნაკვეთებს შორის.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიურ უმრავლესობას მიაჩნია, რომ გ. ს-ის საკასაციო საჩივარში ჩამოყალიბებული არგუმენტები, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არ მოხდა მტკიცებულებების სწორად გამოკვლევა და ფაქტების შეფასება არამართებულია.

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, ორგანიზაციული და სამართლებრივი საფუძვლები მონესრიგებულია „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 უფლებათა 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 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 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 საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ, ხოლო თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი მარეგისტრირებელი ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება ვ. ს-ემ განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელსაც დაურთო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება, რომლითაც საკუთრებაში გადაეცა ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მითითებული გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოცემული ხელვაჩაურის მუნიციპალიტე-

ტის საკრებულოს 2009 წლის 12 თებერვლის №9/7 განკარგულება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ვ. ს-ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, იმ მოტივით, რომ ვ. ს-ის საკადასტრო მონაცემებსა და საჯარო რეესტრში არსებულ რეგისტრირებულ უძრავ ქონების საკადასტრო მონაცემებს შორის (გ. ს-ეს საკუთრებაში რეგისტრირებული ჰქონდა „დაუზუსტებელი“ 3500 კვ.მ მიწის ფართი), არსებობდა ზედდება, კერძოდ, ვ. ს-ის მიერ სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი იჭრებოდა გ. ს-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით ვ. ს-ემ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა 2001 წლის ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება და სქემა (გეგმა) ნახაზი, ასევე აჭარის ა/რ რესპუბლიკის მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის 2001 წლის 23 იანვრის ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის შესაბამისადაც, გ. ს-ის 3500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთში არანაირად არ შედიოდა ვ. ს-ის გადაცემული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სქემა-გეგმით დგინდებოდა, რომ ვ. ს-ის მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა გ. ს-ისა და რ. ზ-ის მიწის ნაკვეთებს შორის, გ. ს-ეს დარეგისტრირებული ჰქონდა 3500 კვ.მ. დაუზუსტებელი მიწის ნაკვეთი, რის შემდეგაც მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება ვ. ს-ის საკუთრებაში ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში მდებარე 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დარეგისტრირების თაობაზე და უფლების დამდგენ დოკუმენტებად მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2004 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 12 თებერვლის №9/7 განკარგულება, რითაც ფაქტობრივად მოახდინა საკასაციო სასამართლოს 2004 წლის 30 ივნისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს კოლეგიური შემადგენლობის უმრავლესობას მიაჩნია, რომ ვ. ს-ის მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა კანონმდებლობის სრული დაცვით, დაინტერესებული მხარის მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების სამართლებრივი და პროცესუალური საფუძველი.

რაც შეეხება მონინალმდევე მხარის – ვ. ს-ის შუამდგომ-



ლობას, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმებისა და შესაბამისად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 19 აპრილისა და 2011 წლის 30 ივნისის განჩინებების გაუქმების თაობაზე საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია რომ შუამდგომლობა უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო: სსსკ-ის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ. ს-ის სარჩელი; აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინებითა და ასევე საკასაციო სასამართლოს აღნიშნული განჩინებით არ დაკმაყოფილდა გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ძალაში შევიდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 12 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა გ. ს-ის სარჩელი, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, უნდა დაკმაყოფილდეს ვ. ს-ის შუამდგომლობა გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 19 აპრილის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე და ყადაღა მოეხსნას ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში, ვ. ს-ის საკუთრებაში მდებარე უძრავ ქონებას, შემდეგი მონაცემებით ზონა – ბათუმი ..., სექტორი ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი – 1501 კვ.მ., შესაბამისად გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 ივნისის განჩინება უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საჩივრის არ დაკმაყოფილების თაობაზე.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-ე, 243.2-ე, 408-ე, 410-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. გ. ს-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 31 იანვრის განჩინება;

3. დაკმაყოფილდეს ვ. ს-ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების თაობაზე;

4. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 19 აპრილის განჩინება და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 30 ივნისის განჩინება;

5. ყადაღა მოეხსნას ქ. ბათუმში, ... დასახლებაში, ვ. ს-ის საკუთრებაში მდებარე უძრავ ქონებას, შემდეგი მონაცემებით ზონა – ბათუმი ..., სექტორი ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთი – ..., დაზუსტებული ფართობი – 1501 კვ.მ;

6. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი**

### **განმარტება**

№ბს-16-16(კ-14)

8 მაისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

2012 წლის 2 ნოემბერს ჯ. მ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ხოლო მესამე პირად მიუთითა მ. კ-ი.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მცხეთის გამგეობის 1999 წლის 31 აგვისტოს №84 დადგენილებით მას გამოეყო მცხეთაში, ...

ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი, რაზეც იმავე წლის 10 ოქტომბერს გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი. 2000 წლის 8 აგვისტოს მსოფლიო ბანკის დაფინანსებით ნაკვეთების სისტემური რუქების შედგენის შედეგად, ნაკვეთს მიენიჭა ნომერი – ... და საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ ჯ. მ-ს გადაეცა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

2012 წლის 19 სექტემბერს ჯ. მ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის მოთხოვნით.

მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 25 სექტემბრის №882012824575-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ ჯ. მ-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი იწვევდა მესამე პირის – მ. კ-ის სახელზე დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ზედდებას.

მოსარჩელის განმარტებით, მან სწორად შედგენილი აზომვითი ნახაზი წარუდგინა სარეგისტრაციო სამსახურს, რამდენადაც ზუსტად იცოდა მისი ნაკვეთის მდებარეობა, თავად მონაწილეობდა ნაკვეთების განაწილების პროცესში, სისტემური დანომვრის რუკიდან გაკეთებული ჰქონდა ამონაწერი ნახაზის სახით, რომელიც ზუსტად ასახავდა როგორც მისი, ასევე მეზობელი მიწის ნაკვეთების მდებარეობას.

მოსარჩელის მითითებით, მ. კ-ის მამკვიდრებელს – ო. კ-ს გამოყოფილი ჰქონდა საავადმყოფოს მხრიდან მდებარე პირველივე მიწის ნაკვეთი, ხოლო ჯ. მ-ისათვის გამოყოფილი ნაკვეთი მდებარეობდა მოშორებით, ერთი ნაკვეთის გამოტოვებით. აღნიშნულის შესახებ ცნობილი იყო მ. კ-ისთვისაც, რამდენადაც ამ უკანასკნელმა 2011 წლის 1 ივლისს განცხადებით მიმართა რა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრაციისათვის, თავდაპირველად წარადგინა სწორად შედგენილი აზომვითი ნახაზი, რამაც ზედდება გამოიწვია №... ნაკვეთთან, რომელიც არაერთხელ იყო გასხვისებული. მ. კ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემდეგ, მან სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა მოსარჩელის ნაკვეთზე შედგენილი აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან ჯ. მ-ისა და მ. კ-ის კუთვნილ ნაკვეთებს შორის არსებული ნაკვეთი უკვე რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. რეგისტრაციის განხორციელებიდან ოთხ დღეში მ. კ-მა მიწა გაასხვისა მისი ძმის ცოლზე – ნ. ლ-ზე.

ამდენად, მოსარჩელის მითითებით, დაირღვა მისი კანონიერი უფლება, რის გამოც ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, მაგრამ სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომბრის №159849 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა მ. კ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტილების, ასევე ჯ. მ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომბრის №159849 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და მოსარჩელის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის მოპასუხისათვის დავალება.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტილებით ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე არსებული 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა მ. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით. სასამართლოს განმარტებით, სარეგისტრაციოდ მ. კ-ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტები – მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 10 მაისის №36 გადაწყვეტილება და სამკვიდრო მონობა ქმნიდა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, ვინაიდან წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტებს. 1999 წლის 20 ნოემბერს ო. კ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტზე დაყრდნობით სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მ. კ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია შეესაბამებოდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რამდენადაც მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით ო. კ-ისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეესაბამებოდა მ. კ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთის მონაცემებს.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, ო. კ-ისა და ჯ. მ-ის მიმართ გამოცემული აქტები – მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 10 მაისის №36 გადაწყვეტილება, მცხეთის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 31 აგვისტოს №84 დადგენილება, 1999 წლის 10 ოქტომბრისა და 20 ნოემბრის მიღება-ჩაბარების აქტები თუ მიწის სარეგისტრაციო მონობები არ შეიცავდა მი-

ნის ნაკვეთის ზუსტ საიდენტიფიკაციო მონაცემებს. ორივე ნაკვეთის მიმართ მითითებული იყო, რომ მდებარეობდა ... ქუჩაზე, შეადგენდა 0,06 ჰა-ს, ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით ესაზღვრებოდა ქალაქის ფონდის მიწა, ხოლო სამხრეთით – გზა. მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო კოდები არსებითად განსხვავდებოდა ერთმანეთისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, რაიონულმა სასამართლომ დადასტურებულად არ მიიჩნია მიწის ნაკვეთების იგივეობის ფაქტი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს ვერ დაევალებოდა ჯ. მ-ის სახელზე სადავო მიწის რეგისტრაცია, მით უფრო, რომ ამჟამად მიწა ნასყიდობის საფუძველზე დარეგისტრირებული იყო ნ. ლ-ის სახელზე და ყველა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაბათილების შემთხვევაშიც ვერ მოხდებოდა ნაკვეთის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაცია.

გარდა აღნიშნულისა, რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა, რომ ო. კ-ს მიწა გამოეყო მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 10 მაისის №36 გადაწყვეტილებით, ხოლო ჯ. მ-ს – მცხეთის რაიონის გამგეობის 1999 წლის 31 აგვისტოს №84 დადგენილებით, ანუ მოსარჩელისათვის მიწის გამოყოფის დროისათვის ო. კ-ს უკვე მოპოვებული ჰქონდა მიწაზე სარგებლობის უფლება. შესაბამისად, იმ შემთხვევაშიც, თუ დადასტურდებოდა ნაკვეთების იდენტურობა, ო. კ-ის მემკვიდრეს ვერ წაერთმევა საკუთრების უფლება ჯ. მ-ის უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე.

რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილებით, ამავე კოდექსის მე-9 მუხლით და აღნიშნა, რომ მ. კ-ს კანონიერი ნდობა გააჩნია მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტილების მიმართ, რის გამოც დაუშვებელია მისი ბათილად ცნობა.

ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ კანონიერად მიიჩნია მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტილება, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 გადაწყვეტილებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომბრის №159849 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მიიჩნია უსაფუძვლოდ.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯ. მ-მა, რომელმაც მოითხოვა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის წარმოების ეტაპზე ჯ. მ-მა შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა ქმედების განხორციელების, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის მოპასუხისათვის დავალების ნაწილში (იხ. სხდომის ოქმი).

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ჯ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139 გადაწყვეტილება, რომლითაც განხორციელდა მ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე – ქ. მცხეთაში ... მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომბრის №159849 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში დარჩა უცვლელად.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილებით, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, ასევე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტით და დაუსაბუთებლად მიიჩნია რაიონული სასამართლოს მსჯელობა, რომ მ. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139 გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, არც ადმინისტრაციულ ორგანოს და არც რაიონულ სასამართლოს არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემამდე. სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუმონწმებია ურთიერთსაწინააღმდეგო შემდეგი დოკუმენტაცია: მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 10 მაისის №36 გადაწყვეტილებით ო. კ-ს საკარმიდამო დანიშნულებისათვის ქ. მცხეთაში, ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე გამოეყო 600 კვ.მ. მიწა. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე 1999 წლის 20 ნოემბერს ო. კ-ზე გაიცა №88 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმად, მას გადაეცა მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი. ნაკვეთს ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით ესაზღვრებოდა ქალაქის ფონდის ტერიტორია, ხოლო სამხრეთით – გზა. 2000 წლის 26 აპრილს, ო. კ-ზე საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაიცა მიწის საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა მცხეთაში, ... მდებარე 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთზე. ო. კ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მცხეთაში, ... მდებარე მიწის ნაკვეთი; 2011 წლის 1 ივლისს გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, 2010 წლის 12 ივნისს გარდაცვლილი ო. კ-ის პირველი რიგის მემკვიდრემ – მ. კ-მა მემკვიდრეობით მიიღო მცხეთაში, ... მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, მ. კ-ის სახელზე დაარეგისტრირა ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მ. კ-ის სახელზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი კანონისმიერი სამკვიდრო მოწმობასთან ერთად იყო ო. კ-ის სახელზე გაცემული №88 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც მას გადაეცა მცხეთაში ... ქუჩაზე მდებარე, 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოშობს ნაკვეთზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, რამდენადაც საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი არის მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემის ძირითადი საფუძველი, მაგრამ ამავდროულად ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში



დაცულ მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის კონფიგურაცია და ო. კ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მოწმობაში ასახული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია იდენტურია, მაგრამ განსხვავებულია რეგისტრირებული სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისაგან. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თანახმად, ო. კ-ის ნაკვეთს ორი მხრიდან ესაზღვრება გზა, ასევე ქალაქის ფონდის ტერიტორია და კ-ძის მიწის ნაკვეთი, რის თაობაზეც არც მარეგისტრირებულ ორგანოს და არც სასამართლოს არ უმსჯელიათ. ანუ მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, შესაფასებელია რამდენად არსებობდა მ. კ-ის სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა, რომ არ დასტურდებოდა ო. კ-ისა და მოსარჩელისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთების იდენტურობა. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, რაიონულ სასამართლოს არ შეუფასებია ჯ. მ-ის სახელზე გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობაში ასახული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის კონფიგურაცია ემთხვევა სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციას, ასევე აღნიშნული ფაქტი დაადასტურეს მოწმის სახით დაკითხულმა მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებმა. ასევე არ იქნა გამოკვლეული მარეგისტრირებულ ორგანოებში დაცული ინფორმაცია მეზობელი და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების თაობაზე.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მითითებული გარემოებების გამოკვლევას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე კანონიერი გადანყვეტილების მიღებისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით და მიიჩნია, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139 გადანყვეტილება მ. კ-ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების თაობაზე გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმის თაობაზე, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 გადანყვეტილება ჯ. მ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომბრის №159849 გადაწყვეტილება გამოცემული იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომლებმაც მოითხოვეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება ნაწილობრივ, მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორის განმარტებით, 2000 წლის 26 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ო. კ-ის სახელზე განხორციელდა რეგისტრაციის პერიოდისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მონუმენტების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების თანახმად, რეგისტრაციის შემდგომ გაიცემოდა საკუთრების მონუმბა, რომელზე დართული ნახაზიც იყო მიახლოებითი, რაც იმას ნიშნავდა, რომ საკუთრების მონუმბით ცნობილი იყო მხოლოდ ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია და არა ადგილმდებარეობა. შესაბამისად, კასატორმა უსაფუძვლოდ მიიჩნია სასამართლოს მსჯელობა ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში დაცული მიღება-ჩაბარების აქტზე დართული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შეფასების შესახებ, რომლის კონფიგურაცია და ო. კ-ის სახელზე გაცემული სარეგისტრაციო მონუმბაში ასახული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია იდენტურია. სარეგისტრაციო წარმოების მასალებით დასტურდება, რომ უფლების დამდგენ დოკუმენტში მიწის ნაკვეთის ამსახველი აზომვითი ნახაზის კონფიგურაცია საჯარო რეესტრში წარდგენილ აზომვით ნახაზზე ასახული და რეგისტრირებული უძრავი ნივთის იდენტურია.

კასატორის მითითებით, უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლომ ის არგუმენტი, რომ მ. კ-ის სახელზე სადავო ნაკვეთის რეგისტრაციის საფუძველი კანონისმიერი სამკვიდრო მონუმბასთან ერთად იყო ო. კ-ის სახელზე გაცემული

№88 მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც მას გადაეცა მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი. კასატორის განმარტებით, სამკვიდრო მოწმობა წარმოადგენდა სამართლებრივ აქტს, რომლითაც განმცხადებელი მ. კ-ი ადასტურებდა, რომ წარმოადგენდა დაინტერესებულ პირს რეგისტრაციის მოთხოვნისათვის, ხოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომლითაც განხორციელდა მამკვიდრებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – წარმოადგენდა მიღება-ჩაბარებისა და მიწის გამოყოფის აქტი, რომლითაც ცალსახად დასტურდებოდა, რომ ო. კ-ს მიწის ნაკვეთი გამოეყო ... ქუჩაზე. სამკვიდრო მოწმობა წარმოადგენდა არა საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, არამედ ადასტურებდა უფლების გადასვლის ფაქტს.

კასატორის განმარტებით, 2011 წლის 1 ივლისს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მ. კ-მა მემკვიდრეობის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. მცხეთა, ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო სამსახურმა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დამატებით განმცხადებლისაგან მოითხოვა კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ვინაიდან არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედღება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის მიზნით, მ. კ-მა წარადგინა მიღება-ჩაბარების აქტის დედანი, რომლითაც დაზუსტდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის მისამართი იყო ... ქუჩა ნაცვლად .... შესაბამისად, განმცხადებლის განცხადება აკმაყოფილებდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და სარეგისტრაციო სამსახურმა 2012 წლის 15 ივლისს მიიღო გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 21 თებერვლის განჩინებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 27 მარტის განჩინებით საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი დაშვებულ იქნა განსახილველად.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ქ. მცხეთის გამგეობის 1999 წლის 31 აგვისტოს №84 დადგენილებით მოსარჩელე ჯ. მ-ს გამოეყო ქ. მცხეთაში, ... მიმდებარედ არსებული 600 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. დადგენილების საფუძველზე 1999 წლის 10 ოქტომბერს მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაიცა მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო 2000 წლის 8 აგვისტოს მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს მიერ ჯ. მ-ს გადაეცა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 10 მაისის №36 გადაწყვეტილებით ო. კ-ს გამოეყო ქ. მცხეთაში, ... ქუჩის მიმდებარედ არსებული, 600 კვ.მ. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი. 1999 წლის 20 ნოემბერს გაიცა №88 მიღება-ჩაბარების აქტი, ხოლო 2000 წლის 26 აპრილს მცხეთის რაიონის მიწის მართვის სამმართველომ გასცა მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობა.

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ 2011 წლის 1 ივლისს ო. კ-ის მემკვიდრემ – მ. კ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. მცხეთაში, ... მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 ივლისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს დაევალა მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რამდენადაც სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ზედდება. წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის

მიხედვით, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში. მ. კ-მა სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგინა ახალი აზომვითი ნახაზი, რის შესაბამისად მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139 გადაწყვეტილებით მ. კ-ის სახელზე განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სადავო, კერძოდ, ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. მარეგისტრირებელმა ორგანომ მიიჩნია, რომ ნაკვეთის მისამართად – ქ. მცხეთა, ..., შეცდომით იყო მითითებული ო. კ-ის სახელზე გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობაში, ხოლო შემდგომ მ. კ-ის სახელზე გაცემულ სამკვიდრო მოწმობაში, რამდენადაც ო. კ-ის უფლების დამდგენ დოკუმენტებში – მიღება-ჩაბარების აქტსა და მიწის გამოყოფის შესახებ მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 10 მაისის №36 გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო, რომ ო. კ-ს მიწა გამოეყო ... ქუჩაზე. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურმა მ. კ-ის საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა ქ. მცხეთაში, ... ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

2012 წლის 19 სექტემბერს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა მოსარჩელე ჯ. მ-მა, რომელმაც მოითხოვა მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული რეგისტრაცია. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 25 სექტემბრის №882012824575-03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა მ. კ-ის სახელზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 გადაწყვეტილებით ჯ. მ-ის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობისა და კორექტირებული აზომვითი ნახაზის წარუდგენლობის გამო, მის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

ჯ. მ-ი წარმოდგენილი სარჩელით ითხოვდა მ. კ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტილების, ასევე ჯ. მ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 გადაწყვეტილების, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომბრის №159849 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას და მის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცი-

ის შესახებ ახალი აქტის გამოცემის მოპასუხისათვის დავალე-  
ბას. ქმედების განხორციელების დავალების ნაწილში სასარჩე-  
ლო მოთხოვნაზე მოსარჩელემ უარი თქვა რაიონულ სასამარ-  
თლოში საქმის წარმოების ეტაპზე. მცხეთის სარეგისტრაციო  
სამსახურის 2012 წლის 29 ოქტომბრის №882012824575-05 და  
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 ოქტომ-  
ბრის №159849 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობაზე უარის  
თქმის ნაწილში მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის  
12 აპრილის გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სა-  
აპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის  
2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით, რაც საკასაციო  
ნესით ჯ. მ-ს არ გაუსაჩივრებია. შესაბამისად, ამ ნაწილში საა-  
პელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სამოქალაქო საპრო-  
ცესო კოდექსის 264-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, შე-  
სულია კანონიერ ძალაში.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს  
განხილვის საგანს წარმოადგენს მ. კ-ის სახელზე რეგისტრაცი-  
ის განხორციელების შესახებ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსა-  
ხურის 2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტი-  
ლების კანონიერება.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამარ-  
თლოს დასკვნას, რომ მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის  
2011 წლის 15 ივლისის №882011316139-07 გადაწყვეტილება გა-  
მოცემულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხ-  
ლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მოთხოვნათა დარღვევით, მარე-  
გისტრირებელ ორგანოს მ. კ-ის განცხადებაზე ჩატარებული ად-  
მინისტრაციული წარმოებისას სრულყოფილად არ გამოუკვლე-  
ვია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არ დაუდგენია შეესაბა-  
მებოდა თუ არა ო. კ-ის სახელზე განხორციელებულ პირველ-  
ადი რეგისტრაციის მონაცემებს მ. კ-ის მიერ სარეგისტრაციოდ  
წარდგენილი მოთხოვნა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შეს-  
რულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს  
მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინ-  
დივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამო-  
ცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმი-  
სათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა,  
გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარე-  
მოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს  
აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი  
დასკვნის გაკეთება.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ სწორად იქნა გამოყენებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, 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 სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელმა ორგანომ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე მთელი რიგი გარემოებების გამოკვლევის, დადგენისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე.

საქმის მასალების მიხედვით, მ. კ-ის სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი იყო მამის დანაშთ ქონებაზე 2011 წლის 1 ივლისს გაცემული კანონისმიერი სამკვიდრო მონაშთი, რომლის მიხედვით, სამკვიდრო ქონებას წარმოადგენდა ქ. მცხეთაში, ... მდებარე 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (უძრავი ქონების მახასიათებლები: სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ..., სექტორი – მცხეთა, კოდი – ..., კვარტალი – ..., ნაკვეთის ნომერი – ...; ნაკვეთის ფუნქცია – სასოფლო-სამეურნეო; დაუზუსტებელი ფართობი – 600 კვ.მ.). სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, მემკვიდრეობა გულისხმობს გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლას მემკვიდრეებზე. ანუ მემკვიდრეობის გზით ქონების დაუფლებისათვის განმსაზღვრელია ამ ქონებაზე მამკვიდრებლის უფლების არსებობის ფაქტის დადასტურება. შესაბამისად, რეგისტრაციას ვერ დაექვემდებარებოდა მ. კ-ის საკუთრების უფლება იმ უძრავ ქონებაზე, რომელზეც არ იარსებებდა მისი მამკვიდრებლის – ო. კ-ის უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელ ორგანოს სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას უნდა შეემონებინა მ. კ-ის სახელზე დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ო. კ-ის უფლების არსებობის ფაქტი.

საქმის მასალების მიხედვით, მცხეთის საკრებულოს გამგე-



ობის 1994 წლის 16 მაისის №36 გადაწყვეტილებით ო. კ-ს გამოეყო ქ. მცხეთაში, ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 600 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე 1999 წლის 20 ნოემბერს გაცემული №88 მიღება-ჩაბარების აქტი შეიცავდა მონაცემებს სადავო მიწის ნაკვეთის საზღვრების შესახებ. კერძოდ, ნაკვეთს ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთითა და დასავლეთით ესაზღვრებოდა ქალაქის ფონდის მიწები, ხოლო სამხრეთით – გზა. უფლების დამდგენი აღნიშნული დოკუმენტებით დგინდებოდა მხოლოდ გამოყოფილი ნაკვეთის ფართობი და საზღვრები, თუმცა იმის გამო, რომ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთები იმ პერიოდისათვის არ იყო სახელმწიფოს მიერ განკარგული, მიღება-ჩაბარების აქტი არ იძლეოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირების საშუალებას და ადასტურებდა მხოლოდ უფლების წარმოშობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების შეფასებას, რომ მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა უფლების დამდგენ დოკუმენტს, რამდენადაც „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილების მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა მიწათსარგებლობის უფლების დამადასტურებელი სახელმწიფო აქტის გაცემისა და საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება-მშენებლობის ერთადერთ საფუძველს. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-5 პუნქტის შესაბამისად, მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის საკმარის დოკუმენტს.

თუმცა იმ პირობებში, როდესაც ო. კ-ის სახელზე გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი არ იძლეოდა ნაკვეთის იდენტიფიცირების საშუალებას, რამდენადაც როგორც აღინიშნა, მოსაზღვრე ნაკვეთები აქტის გაცემის დროისათვის არ იყო განკარგული და ქალაქის ფონდის მიწებს წარმოადგენდა, მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტზე დაყრდნობით ვერ დადგინდებოდა ო.

კ-ისათვის გამოყოფილი ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2000 წლის 26 აპრილს ო. კ-ის სახელზე მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე განხორციელდა მიწის ნაკვეთზე უფლების პირველადი რეგისტრაცია და გაიცა მიწის სარეგისტრაციო მონომობა (ნაკვეთის მახასიათებლები: ქ. მცხეთა, ...; დაუზუსტებელი ფართობი – 600 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი ...ა).

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მიწის რეგისტრაციის მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ. ამავე კანონის 1-ლი მუხლის შესაბამისად, მიწის სარეგისტრაციო მონომობაში მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა. მითითებული კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მიწის სარეგისტრაციო მონომობა შეიცავს სააღრიცხვო ბარათზე რეგისტრირებულ მონაცემებს, ხოლო მე-19 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, უძრავი ქონების საკუთრების სარეგისტრაციო მონომობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს, რომელიც ასახავს ამ ქონების საკუთრების უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტისათვის. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორთა მითითებას, რომ მიწის სარეგისტრაციო მონომობით ცნობილია მხოლოდ ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაცია და არა ადგილმდებარეობა, რამდენადაც მასზე დართული ნახაზი არის მიახლოებითი. მიწის სარეგისტრაციო მონომობაში მიეთითება ნაკვეთის მაიდენტიფიცირებელი საკადასტრო კოდი, რომელიც შეიცავს სწორედ ადგილმდებარეობის განმსაზღვრელ ელემენტებს – მითითებას სარეგისტრაციო ზონის, სექტორის, კვარტლისა და ნაკვეთის ნომრის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღებისას არ გამოუკვლევია და არ შეუფასებია ურთიერთსაწინააღმდეგო მონაცემების შემცველი დოკუმენტები.

როგორც აღინიშნა მცხეთის საკრებულოს გამგეობის 1994 წლის 16 მაისის №36 გადანყვეტილებით ო. კ-ს გამოეყო ქ. მცხეთაში, ... ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული 600 კვ.მ.

მინის ნაკვეთი. 1999 წლის 20 ნოემბერს გაცემული №88 მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით, ნაკვეთს ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთითა და დასავლეთით ესაზღვრებოდა ქალაქის ფონდის მიწები, ხოლო სამხრეთით – გზა. 2000 წლის 26 აპრილს გაცემული მინის სარეგისტრაციო მოწმობაში კი ნაკვეთის მისამართი მითითებული იყო ქ. მცხეთა, ..., სარეგისტრაციო ზონა – მცხეთა, კოდი – ..., სექტორი – ქ. მცხეთა, კოდი – ..., კვარტლის ნომერი – ..., ნაკვეთის ნომერი – .... სარეგისტრაციო წარმოების მასალებში დაცულ, ო. კ-ის სახელზე გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტზე შესრულებულია ნახაზი, რომლის მიხედვით, ნაკვეთს ორი მხრიდან ესაზღვრება გზა, ჩრდილოეთით – ქალაქის ფონდის მიწა, ხოლო დასავლეთით – კ-ის მიწა. ამდენად, ო. კ-ის მიწის მიღება-ჩაბარების აქტსა და მასზე შესრულებული ნახაზის მონაცემები არ შეესაბამება ერთმანეთს, რის გამოც მით უფრო მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტზე დაყრდნობით არ უნდა გამოეტანა დასკვნა მარეგისტრირებელ ორგანოს ნაკვეთის ადგილმდებარეობის შესახებ.

გარდა აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი 2001 წლის 14 მარტს გაცემული მოქალაქე გ. ე-ის კუთვნილი მინის სარეგისტრაციო მოწმობაზე შესრულებული ნახაზის მიხედვით, გ. ე-ის მიწის ნაკვეთს (მდებარე ქ. მცხეთა, ... ქუჩა, საკადასტრო კოდი: ...) აღმოსავლეთით ესაზღვრებოდა ო. კ-ის მიწის ნაკვეთი. გ. ე-ის კუთვნილი მინის ნაკვეთი კი რეგისტრირებული მონაცემების შესაბამისად, მდებარეობს იმ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ (საკადასტრო კოდი – ...), რომლის აზომვითი ნახაზიც წარუდგინა სარეგისტრაციო სამსახურს მ. კ-მა თავდაპირველად და რომელზეც დაფიქსირდა ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები საჭიროებს გამოკვლევას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, რომელმაც უკვე რეგისტრირებული მონაცემებისა და უფლების დამდგენი დოკუმენტების ურთიერთშეჯერების შედეგად უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება არსებობს თუ არა მ. კ-ის სახელზე სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეგისტრატურაში აუცილებლად უნდა ინახებოდეს რუკა ან რუკების ერთობლიობა, რომლებიც აღრიცხული, მინისა და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციის ზონის კა-

დასტრული (ინდექსირებული) რუკები. ამ რუკების არსებობაზე პასუხისმგებელია რეგისტრატორი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, კადასტრულ რუკაზე მოცემული უნდა იყოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი, საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, სიტუაციური და ყველა ის გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებელი, რაც აუცილებელია საზღვრების დადგენისათვის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა გამოეკვლია და დაედგინა ო. კ-ისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა, რისი საშუალებასაც მხოლოდ მიღება-ჩაბარების აქტი და მ. კ-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი არ იძლეოდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ კანონის სწორად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე არსებითად სწორი გადაწყვეტილება მიიღო, საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის შეჩერების  
კანონიერება**

**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელმთრო**

№ბს-640-615(კ-13)

8 მაისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),  
ნ. სხირტლაძე,  
ლ. მურუსიძე

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი:**

2013 წლის 7 მაისს ი., გ., ს., გ. ჩ-ებმა და მ. გ-ამ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს ფოთის საქალაქო სასამართლოს მო-  
პასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის  
სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელებების განმარტებით, ქ. ფოთის გამგეობის 1991  
წლის 4 სექტემბრის №19/463 გადაწყვეტილებით რეგისტრირე-  
ბული იყო საწარმო „...“. „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კა-  
ნონის მე-60 მუხლით კოოპერატივი არის წევრთა საქმიანობა-  
ზე დაფუძნებული ან წევრთა მეურნეობის განვითარებისა და  
შემოსავლის გადიდების მიზნით შექმნილი საზოგადოება, რომ-  
ლის ამოცანა წევრთა ინტერესების დაკმაყოფილებაა. კოოპე-  
რატივის დამფუძნებელი და მფლობელი იყო ი. ჩ-ა. კოოპერა-  
ტივში განწერიანებულები იყვნენ მისი ოჯახის წევრები: მეულ-  
ლე – გ. ჩ-ა, შვილები – გ. და ს. ჩ-ები, სიმამრი – ვ. ქ-ა და სიდედ-  
რი – დ. ქ-ა. 2006 წლის 31 დეკემბერს გარდაიცვალა ვ. ქ-ა. ასევე  
გარდაიცვალა დ. ქ-ა და მათ დანაშთ ქონებაზე, აქტივებსა და  
პასივებზე სამკვიდრო მონმობა მიიღო შვილმა – მ. გ-ამ. აღნიშ-  
ნული ფიზიკური პირები 1991 წლიდან დღემდე ფლობენ და სარ-  
გებლობენ გამოყოფილ მინის ფართს. 1996 წლის 1 სექტემბრამ-  
დე კანონით განსაზღვრულ ვადაში საწარმო „...“ არ მოუხდენია  
ხელახალი რეგისტრაცია, რის გამოც „მენარმეთა შესახებ“ სა-  
ქართველოს კანონის 5.8 მუხლით ეს სუბიექტი გაუქმებულია.  
ამასთან, პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 12 ივნისის №4/118  
გადაწყვეტილებით კოოპერატივის წევრებს ქ. ფოთში ... სამ-

რენველო ზონაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოეყოთ 1 ჰა მიწის ნაკვეთი. კოოპერატივი აღნიშნულ საქმიანობას 1993 წლამდე ახორციელებდა. 2013 წლის 28 მარტს მოსარჩელებმა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინეს განცხადება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 3 აპრილის №8820131331009 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე 1 პროცენტზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2013 წლის 25 აპრილის №70636 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი. მოსარჩელეთა განმარტებით, ისინი 20 წელია მართლზომიერად ფლობენ 2 ჰა მიწის ნაკვეთს. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით კი რეგულირდება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება და კანონით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურების შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა.

ამდენად, მოსარჩელებმა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 3 აპრილის №8820131331009 და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 25 აპრილის №70636 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და ქ. ფოთში, ... სამრეწველო ზონაში მდებარე, მათ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ 1.5 ჰა მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვეს.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 6 ივნისის საოქმო განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილებით ი., გ., ს., გ. ჩ-ებისა და მ. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საწარმო „...“ რეგისტრირებული იყო ფოთის გამგეობის მიერ 1991 წლის 4 სექტემბრის №19/463 გადაწყვეტილებით. ამასთან, პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 12 ივნისის №4/118 გადაწყვეტილებით კოოპერატივის წევრებს ქ. ფოთში ... სამრეწველო ზონაში გამოეყოთ 1 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2013 წლის 28 მარტს მოსარჩელებმა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში წარადგინეს განცხადება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 3 აპრილის №8820131331009 გადაწყვეტილებით შეჩერებულ იქნა სარეგისტრაციო წარმოება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2013 წლის 25 აპრილის №70636 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააგენტოს გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ კოოპერატივ „...“ გამოყოფილი ჰქონდა 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, ხოლო უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი წარდგენილი იყო 15123 კვ. მეტრზე. შესაბამისად, აზომვითი ნახაზის ინფორმაციის საფუძველზე დაფიქსირდა 1 პროცენტის მცირე ნაკვეთი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ 1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს პარლამენტის №578 დადგენილების მე-2 მუხლის შესაბამისად „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები ამ კანონის მოთხოვნის შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნული ვადა, საქართველოს პარლამენტის 21.12.1995წ. №80 დადგენილებით 01.09.1996 წლამდე გაგრძელდა. ამავე დადგენილების მე-3 პუნქტის თანახმად „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი საწარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შპს-ებად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ისინი ამ კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად დაექვემდებარნენ სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას, ხოლო თუ საწარმო რეგისტრირებული იყო, მაგრამ 5.8 პუნქტის თანახმად არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს, რეგისტრაცია გაუქმდებოდა, თუკი ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ივლისის მენარ-



მეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრის №ბ. 110-818-84/3 გადაწყვეტილებით მარეგისტრირებელ ორგანო-ში არ იყო დაცული აღნიშნული სუბიექტის ხელახალი რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ამასთან, რეგისტრაციის სამსახურის ელექტრონული მონაცემების თანახმად, ერთი პირის საწარმო, ფირმა კოოპერატივი ... არ იძებნებოდა და ვერ დგინდებოდა აღნიშნული კოოპერატივის წევრები.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში იმ საფუძვლების მითითება, რომ წარმოდგენილი სამკვიდრო მონაწილის საფუძველზე ვერ დგინდებოდა დაინტერესებული პირის უფლებამონაცვლეობა, მართებულია.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩევეები ითხოვდნენ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული უძრავ ნივთზე, როგორც ფიზიკური პირი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ,“ საქართველოს კანონის და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი არის – ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მიწის-ტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესა-

ხებ, საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მინის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მინის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლომ ჩათვალა, რომ საქმეში არსებული მასალებიდან დგინდებოდა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურში არ იყო წარდგენილი არც საკუთრების უფლების და არც აღიარების უფლების დამდგენი დოკუმენტები. შესაბამისად „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება მიიღო, რომელიც შემდგომ გასაჩივრდა ზემდგომ ორგანოში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 25.04.2013წ. №70636 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ი., გ., ს., გ. ჩ-ებმა და მ. გ-ამ, რომლებმაც ფოტის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოტის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 20 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ი., გ., ს., ჩ-ებისა და მ. გ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ფოტის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 3 აპრილის №8820131331009 გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 25 აპრილის №70636 გადაწყვეტილება; ფოტის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევადა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს აპელანტების მიერ დამატებითი მტკიცებულების სახით წარდგენილ იქნა ინ-

დივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის დედანი გაცემული 1997 წლის 18 მარტს ი. ჩ-ას, გ. ჩ-ას, ვ. ქ-ასა და დ. ქ-ას სახელზე. აღნიშნული დოკუმენტის თანახმად, ქ. ფოთში, ... ქუჩაზე (ჩიხში) დასახელებული ფიზიკური პირების მფლობელობაში იმყოფებოდა შენობა-ნაგებობანი, კერძოდ, ფერმა, დამხმარე ნაგებობა (სანყოფი) და სადარაჯო, ასევე, 13800 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. სასამართლოს მითითებით, ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2013 წლის 4 ოქტომბრის №179127 მომართვის თანახმად, სასამართლო პროცესზე წარმოდგენილი 1997 წლის 18 მარტს შედგენილი ტექნიკური პასპორტი გაცემული ჩ-ა ი, ჩ-ა გ., ქ-ა ვ. და ქ-ა დ. სახელზე მდებარე ქ. ფოთი, ... ქუჩაზე, ფართით 13800 კვ.მ. მონაცემები დღეის მდგომარეობით ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურში არ მოიპოვება, რადგან 2004 წლის ოქტომბერში ხანძრის გამო განადგურდა ქ. ფოთის ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივი. ამასთან, სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის განმარტებით. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტები და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პროექტი წარმოადგენს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტს.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 4<sup>1</sup>-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით. მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის, საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის

იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს, მის მიერ გაწეული მომსახურების ვადებს, საფასურის განაკვეთებს, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს განსაზღვრავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მართალია მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე, რაც ნიშნავს იმას, რომ მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სზაკ-ის 96-ე მუხლის დებულებათა გათვალისწინებით, სრულყოფილად შეისწავლოს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა მასთან დაცულ მონაცემებთან და მხოლოდ მათი ურთიერთშესაბამისობის შემთხვევაში უნდა მიეღოს გადანყვეტილება ახალი უფლების რეგისტრაციის შესახებ. მარეგისტრირებელ ორგანოს იგივეს ავალდებულებს საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის დანაწესი, რომლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემ-

თხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებას-თან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის და ინფორმაცი-ის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთ-ხოვნილ საკითხზე გადანყვეტილების მისაღებად.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარ-გებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს წარმოად-გენს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსე-ბულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთ-რების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირე-ბის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარ-მონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზ-რის განვითარების ხელშეწყობა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოში ი. ჩ-ას, გ. ჩ-ას, ს. ჩ-ას, მ. გ-ას წარდგენილი მოთხოვნა უკავშირდებოდა ქ. ფოთში, ქუჩა ... (ზონა ფოთი, სექტორი ...-კუნძული) ტერიტორიაზე მდე-ბარე მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერად დაკავების მოტივით საკუთრების უფლების აღიარებას.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ტექალრიცხვის სამსახური აფიქსირებდა უძრავი ქონების ფაქტობრივ სამარ-თლებრივ მდგომარეობას და ადგენდა შესაბამის დოკუმენტს, რომელიც მართალია არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ აქტს, თუმცა ეფუძნებოდა ან ასახავდა ადმინისტრაციულ აქტს ან კერძო სამართლებრივ გარიგებას. ტექალრიცხვის სამსახურის მიზანს წარმოადგენდა განაშენიანებულ ტერიტორიაზე მიწას-თან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური აღრიცხვა და პასპორტიზაცია. სამსახურის ერთ-ერთ ძირითად ამოცანებს მიეკუთვნებოდა შენობა-ნაგებობებზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების აღრიცხვა-შენახვა. ტექბი-უროში აღრიცხული პირი მიიჩნეოდა უძრავი ნივთის მესაკუთ-რედ ან მოსარგებლედ.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფ-ლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხ-ლის პირველი და მე-2 ნაწილით მართლზომიერ მფლობელობა-ში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინ-ტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა

სააგენტოში. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები; ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებულ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტად ითვლება ტექნიკური ინვენტარიცაზიის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი დოკუმენტი და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების პროექტი.

სააპელაციო სასამართლომ სასამართლოში წარდგენილი ქ. ფოთის ტექნიკური ინვენტარიცაზიის ბიუროს უფროსის 1997 წლის 18 მარტს გაცემული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ფოთში ... ქუჩაზე (ჩიხში) ფიზიკურ პირებს ჩ-ა ი., ჩ-ა გ., ქ-ა ვ. და ქ-ა დ. მფლობელობაში იყო შენობა-ნაგებობები (ფერმა, დამხმარე ნაგებობა, სადარაჯო და მიწის ფართი 13800 კვ.მ). ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსის 2013 წლის 4 ოქტომბრის №179127 მომართვის თანახმად, ქ. ფოთის ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივში აღნიშნული დოკუმენტი დაცული არ არის, რადგანაც არქივი განადგურდა 2004 წლის ოქტომბერში ხანძრის გამო.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენ-

ტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, განალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იმ შემთხვევაში თუ ქ. ფოთის ადგილობრივი მმართველობის ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივში ხანძრის შედეგად მისი განადგურების გამო არ აღმოჩნდება მიწის და შენობა-ნაგებობის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტები, ასეთ ვითარებაში სარეგისტრაციო სამსახურმა უნდა გამოიყენოს აპელანტების ხელთ არსებული ინდივიდუალური საბინაო ფონდის საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური პასპორტის მონაცემები და გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, შეაფასოს თუ რამდენად წარმოადგენს აღნიშნული დოკუმენტი აპელანტების (მოსარჩევეების) ი. ჩ-ას, გ. ჩ-ას, ს. ჩ-ას, მ. გ-ას (როგორც ფიზიკური პირების და არა როგორც კოოპერატივის წევრების) სასარჩელო მოთხოვნის (13800 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე, როგორც მართლზომიერ მფლობელებზე საკუთრების უფლების აღიარება) დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურმა, რომელმაც მოითხოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება.

კასატორის განმარტებით, 1994 წლის 28 ოქტომბრის საქართველოს პარლამენტის №578 დადგენილების მე-2 მუხლიდან



გამომდინარე „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე კერძო (სამოქალაქო) სამართლებრივი წესით შექმნილი საწარმოები ამ კანონის მოთხოვნის შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 პუნქტის თანახმად, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი საწარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4 მუხლის შესაბამისად დაექვემდებარნენ სააქციო საზოგადოებად გარდაქმნას, ხოლო 5.8 პუნქტის თანახმად, თუ საწარმო რეგისტრირებული იყო მაგრამ არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს ან ეს პირობები მოგვიანებით ისპობოდა, რეგისტრაცია უქმდებოდა, თუკი ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 22 ივლისის მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრის №11081884/3 გადაწყვეტილებით დადგენილ იქნა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში არ იყო დაცული აღნიშნული სუბიექტის ხელახალი რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. ამასთან, რეგისტრაციის სამსახურის ელექტრონული მონაცემების თანახმად, ერთი პირის საწარმო ფირმა კოოპერატივი „...“ არ იძებნებოდა. შესაბამისად, ასევე ვერ დგინდებოდა კოოპერატივის წევრები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებაში მიეთითა, რომ წარდგენილი სამკვიდრო მონუმობის საფუძველზე ვერ დგინდებოდა დაინტერესებული პირის უფლებამონაცვლეობა.

ასევე, კასატორის განმარტებით, დაინტერესებული პირი ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, როგორც ფიზიკური პირი. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია მიიჩნევა საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველად. სარეგისტრაციო სამსახურში დაინტერესებული პირის მიერ კი არ არის წარდგენილი არც საკუთრების უფლების და არც აღიარების

რების უფლების დამდგენი დოკუმენტი. ხოლო მიწის ნაკვეთის ტექნიკური პასპორტი მხარის მიერ სასამართლო პროცესზე იქნა წარდგენილი, სარეგისტრაციო სამსახური კი გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისად იღებს. შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახური უსაფუძვლოდ მიიჩნევს მოსარჩელების მოთხოვნას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის და 394-ე მუხლის მოთხოვნები. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო საკითხს; სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სანარმო „...“ რეგისტრირებული იყო ფოთის გამგეობის მიერ 1991 წლის 4 სექტემბრის №19/463 გადაწყვეტილებით. ამასთან, კოოპერატივი „...“ 1991 წლის 12 ივნისის განაცხადის საფუძველზე, პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 12 ივნისის №4/118 გადაწყვეტილებით კოოპერატივი „...“ გამგეობას საქმიანი ეზოს მოსაწყობად გამოეყო ერთი ჰა ტერიტორია, სამრეწველო ზონაში, გემთმშენებელ – გემთშემკეთებელ ქარხნის დამხმარე მეურნეობის მომიჯნავედ. აღნიშნული გადაწყვეტილება მიუთითებდა, რომ ტერიტო-

რიის ნახაზი ერთვოდა დედანს; ხოლო გადაწყვეტილებას ხელს აწერდნენ ფოთის პრეფექტის პირველი მოადგილე ი. გ-ა და კანცელარიის გამგე ლ. კ-ა.

2013 წლის 28 მარტს ი. ჩ-ამ განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე – ქალაქი ფოთი, ... ქუჩა) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებას თან ერთვოდა: დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, გადაწყვეტილება №4/118, წესდება, მინდობილობები.

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

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 3 აპრილის №882013133109-03 გადაწყვეტილებით „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, იმ მოტივით, რომ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ, 1 პროცენტზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს. ასევე, წარდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე ვერ დგინდებოდა დაინტერესებული პირის უფლებამონაცვლეობა. შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარსადგენად განისაზღვრა 30 კალენდარული დღე. აღნიშნული გადაწყვეტილება ი. ჩ-ამ გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლის 2013 წლის 25 აპრილის №70636 გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმებისას და დავის

სწორად გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს უფლებამონაცვლეობის საკითხის დადგენას, ვინაიდან, სადავო მიწის ნაკვეთი ფოთის პრეფექტის კაბინეტის სხდომის №4/118 გადაწყვეტილებით კოოპერატივი „...“ გამგეობას გამოეყო, საქმიანი ეზოს მოსაწყობად. შესაბამისად, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლება მოპოვებული აქვს კოოპერატივ „...“. აღნიშნული უფლების გადაცემის დროს კი გადამწყვეტია კოოპერატივის უფლებამონაცვლის არსებობის ფაქტი.

უფლებამონაცვლეობის საკითხთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო იზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და განმარტავს, რომ „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომბრის დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე კერძო სამართლებრივი წესით შექმნილი სანარმოები ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად დაექვემდებარნენ ხელახალ რეგისტრაციას 1996 წლის 1 სექტემბრამდე. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის თანახმად, „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული ერთობლივი სანარმოები 1996 წლის 1 სექტემბრამდე გარდაიქმნებოდნენ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებად, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი ამ კანონის 2.4 მუხლის შესაბამისად სააქციო საზოგადოებებად გარდაქმნას დაექვემდებარნენ. ხოლო მე-4 მუხლის თანახმად, ამ დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლების მოთხოვნათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში სანარმოთა მიმართ გამოიყენებოდა „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული წესები. აღნიშნული მუხლის იმდროინდელი რედაქცია კი სანარმოს გაუქმებულად გამოცხადებას იმ შემთხვევაში ითვალისწინებდა, თუკი სანარმო არ აკმაყოფილებდა რეგისტრაციის პირობებს და ეს ხარვეზი 3 თვის ვადაში არ იქნებოდა გამოსწორებული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სანარმოს რეგისტრაცია წარმოადგენს იურიდიული მნიშვნელობის ფაქტებისა და მოვლენების შეტანას სახელმწიფო რეესტრში. რეგისტრაციას აქვს გადამწყვეტი იურიდიული ფაქტის მნიშვნელობა. რეგისტრაციის ინსტიტუტი მიზნად ისახავს სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობის უზრუნველყოფას.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამენარმეო ურთიერთობების სტაბილურობის მიზნით, კანონმდებელმა ზუსტად განსაზღვრა ვადა, რომლის ფარგლებშიც შესაძლე-

ბელი იყო სანარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია. აღნიშნული ვადის დაწესების სამართლებრივი შედეგი იმაში მდგომარეობდა, რომ ვადის გასვლის შემდეგ სანარმოებს ერთმეოდათ ხელახალი რეგისტრაციის შესაძლებლობა და დგებოდა „მენარმეთა შესახებ“ კანონის 5.8 მუხლით გათვალისწინებული შედეგი – რეგისტრაციის გაუქმება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამართალმემკვიდრეობის/ უფლებამონაცვლეობის საკითხი მაშინ დგება, როდესაც მაგალითად სახეზე გვაქვს სანარმოთა გარდაქმნა, შერწყმა, ნატურით გაყოფა. სანარმოთა ხელახალი რეგისტრაცია კი უთანაბრდებოდა სანარმოს რეორგანიზაციას – გარდაქმნას მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მისი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის მოყვანის გზით. აღნიშნული ნიშნავდა არა სამართლებრივი ურთიერთობების ახალი სუბიექტის შექმნას, არამედ უკვე არსებული სუბიექტის მიერ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საქმიანობის გაგრძელებას. ამ მოვლენას, როგორც რეორგანიზაციას, თან სდევდა უფლებამონაცვლეობა – იმ სანარმოს უფლებები და მოვალეობები, რომლის ხელახალი რეგისტრაციაც მოხდა, გადაეცემოდა მის უფლებამონაცვლელს – ხელახალი რეგისტრაციის გზით შექმნილ სანარმოს. იმავედროულად, სანარმოს ხელახალი რეგისტრაციისაგან განსხვავდებოდა სანარმოს დაფუძნება, იმ თვალსაზრისით, რომ ამ შემთხვევაში უფლებამონაცვლეობას ვერ ექნებოდა ადგილი, რამდენადაც სანარმოს დაფუძნების გზით იქმნება სამართლებრივი ურთიერთობების ახალი სუბიექტი, რომელსაც არ ჰყავს ამ ურთიერთობებში წინამორბედი სანარმო და არავის უფლება-მოვალეობების მემკვიდრე არ არის.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, საქმეზე დავას არ იწვევს და თავად მოსარჩელებიც ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ კოოპერატივ „...“ ხელახალი რეგისტრაცია არ მოუხდენია. ხოლო საქმის მასალებში წარმოდგენილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 10 ივნისის №8 11081884/3 გადაწყვეტილების თანახმად, მენარმეთა და არასამენარმო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეგისტრაციის სამსახურის არქივში არ იყო დაცული აღნიშნული სუბიექტის ხელახალი რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ამასთან, რეგისტრაციის სამსახურის ელექტრონული მონაცემების თანახმად, ერთი პირის სანარმო, ფირმა კოოპერატივი „...“ არ იძებნებოდა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე დადგენილად მიიჩნევს, რომ 1991 წელს დაფუძნებულმა სანარმო „...“ გაუშვა საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 28 ოქტომ-

ბრის ზემოაღნიშნული დადგენილებით განსაზღვრული ხელახალი რეგისტრაციის ვადა. ამ ვადის გასვლის შემდეგ კი მას აღარ ჰქონდა უფლება განეხორციელებინა ხელახალი რეგისტრაცია, რამდენადაც მისი სამართლებრივი მდგომარეობა უთანაბრდებოდა რეგისტრაციისგაუქმებული საწარმოს მდგომარეობას. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ გვაქვს კოოპერატივი „...“ უფლებამონაცვლე.

ამდენად, მოსარჩელებს, როგორც კოოპერატივის წევრებს, ხელახალი რეგისტრაციის განუხორციელებლობით დაკარგული აქვთ პრეფექტის კაბინეტის სხდომის №4/118 გადაწყვეტილებით კოოპერატივი „...“ გამგეობისათვის გადაცემული უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე. საყურადღებოა, რომ აღნიშნული უფლება მხოლოდ მაშინ გადაეცემოდა, თუ მოხდებოდა საწარმოს ხელახალი რეგისტრაცია და სახეზე გვექნებოდა კოოპერატივის უფლებამონაცვლე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ ი. ჩ-ა ითხოვდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ უძრავ ნივთზე, როგორც ფიზიკური პირი. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისათვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძვლით იყოს ნივთს დაუფლებული და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ნებისა და საკუთრების მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტებია: ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მეზალის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადან-

ყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ი. ჩ-ას მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი პრეფექტის კაბინეტის 1991 წლის 12 ივნისის №4/118 გადანყვეტილებით სადავო მიწის ნაკვეთი სარგებლობისათვის კოოპერატივ „...“ გადაეცა, რომელიც ხელახალი რეგისტრაციის გაუფლელობის გამო გაუქმებულია, ხოლო დოკუმენტი, რომელიც სადავო მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას დაადგენდა, სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა. ამასთან, გარდა აღნიშნულისა, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ კოოპერატივი „...“ გამგეობას სარგებლობისათვის ერთი ჰა მიწის ნაკვეთი გამოეყო, ხოლო მოსარჩელებმა საკადასტრო აზომებით ნახაზი 15 123 კვ. მეტრზე წარადგინეს, რის შედეგადაც დაფიქსირდა, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს („საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.4 მუხლი). ხოლო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დო-



კუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში ვერ დადასტურდა სადავო აქტების კანონთან შეუსაბამობა, რომ აღნიშნული აქტები მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით. სარეგისტრაციო სამსახურმა დაასაბუთა, რომ სადავოდ ქცეული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს სარეგისტრაციო ნარმოების შეჩერების შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 3 აპრილის №8820131331009 გადაწყვეტილები-სა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 25 აპრილის №70636 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, 411-ე მუხლით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფოთის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ი. ჩ-ას, გ. ჩ-ას, ს. ჩ-ას, გოჩა ჩ-ას და მ. გ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

5. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## **არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება**

### **განჩინება**

№ბს-822-806 (კ-12)

20 მაისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა**

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

**დავის საგანი:** სარეგისტრაციო ჩანაწერების ბათილად ცნობა

#### **აღწერილობითი ნაწილი:**

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ სარჩელით მიმართა მესტიის რაიონული სასამართლოს მოპასუხეების მესტიის მუნიციპალიტეტის გამგეობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურისა და მესამე პირის – შპს „...“ მიმართ.

მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2003 წლის 8 დეკემბრის სააღრიცხვო ჩანაწერების-422003000057, 422003000058, 422003000059, 422003000060 და 422003000062 ბათილად ცნობა, რომლითაც დარეგისტრირდა შპს „...“ საკუთრების უფლება (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები-№..., №..., №..., №..., №...) და საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება გამოეცა ახალი ადმინისტრაციული აქტი სადავო მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერში

საკუთრების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული დადგენილებით მოპასუხეს სარგებლობაში გადაეცა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, წარმოდგენილი დოკუმენტი არ ადგენდა მოპასუხის საკუთრების უფლებას სადავო მიწის ნაკვეთებზე. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონით განისაზღვრა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილებები სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების გასხვისების კუთხით და რაიმე დათქმა ცალკეული კატეგორიის მოქალაქეებისათვის შეღავათების დაწესების შესახებ არ არსებობდა. მოსარჩელის მოსაზრებით სადავო სამართალურთიერთობაზე ასევე არ ვრცელდება „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის ნორმები. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელემ ჩათვალა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერები შპს „...“ მესაკუთრედ დარეგისტრირების თაობაზე სადავო მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში არ შეესაბამება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, შესაბამისად კანონსაწინააღმდეგოა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს კანონსაწინააღმდეგო ჩანაწერები.

მესტიის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამსარეო სამმართველოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2003 წლის 8 დეკემბრის სააღრიცხვო ჩანაწერები-422003000057, 422003000058, 422003000059, 422003000060 და 422003000062, რომლითაც დარეგისტრირდა შპს „...“ საკუთრების უფლება (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები – №..., №..., №..., №..., №...), საჯარო რეესტრის მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა ახალი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა სადავო მიწის ნაკვეთების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის თაობაზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მესტიის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 12 აგვისტოს №34 დადგენილების საფუძველზე შპს „...“ ფიქური კავშირის საბაზო სადგურების მშენებლობისათვის გამოეყო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, შემდგომი პრივატიზაციის უფლებით. შპს „...“

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე 2003 წლის 8 დეკემბერს საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა საკუთრების უფლება, შემდეგი მონაცემებით: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები – №..., №..., №..., №..., №.... მოსარჩელისათვის საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის შესახებ ცნობილი გახდა 2012 წლის 11 იანვარს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ჩათვალა, რომ სადავო სამართლებრივ ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონი. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელემ დაარღვია ადმინისტრაციული აქტის გასაჩივრების წესი, ვინაიდან არ გამოიყენა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში საჩივრით მიმართვის ერთჯერადი წესი. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლითაც მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების (ამ შემთხვევაში საკუთრების უფლების) რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა ასევე „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით, ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი, მე-4 მე-7, მე-8 და მე-11 პუნქტებით და განმარტა, რომ გამგეობის გადაწყვეტილებით განხორციელდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის განკარგვა-სარგებლობაში გადაცემის ფორმით, რადგანაც საკუთრებაში გადაცემის ფორმით განკარგვა ხდებოდა საჯარო სამართლის იმ იურიდიულ პირებზე, რომელთა დაფინანსება ხორციელდებოდა სახელმწიფო ბიუჯეტიდან, პირდაპირი განხილვის წესით, კონკურსის და აუქციონის გამოუცხადებლად, პირდაპირი განკარგვის საკითხს კი წყვეტს საქართველოს პრეზიდენტი. კანონის ამ დანაწესის მოქმედება არ ვრცელდება შპს „...“, რადგანაც იგი არ წარმოადგენს საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს. სასამართლოს მოსაზრებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის სარგებლობაში გადაცემის გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ კანონის სავალდებულო მოთხოვნა იყო სარგებლობაში განკარგვა კონკურსის, ან აუქციონის წესით, რომლის ორგანიზება ევალებოდა რაიონის წარმომადგენლობით და აღმასრულებელ ორგანოებს, მათვე ევალებოდათ მიწის განკარგვის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით მოლაპარაკების წარმოება და საიჯარო ურთიერთობის მართვა. როგორც საჯარო რეესტრის ამონაწერებით ირკვევა, რეგისტრაციის საფუძველია მხოლოდ მესტიის გამგეობის გადაწყვეტილება მიწის განკარგვის შესა-

ხებ, ხოლო მასთან დაკავშირებული შემდგომი ხელშეკრულება გაფორმებული არ არის. „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლზე დაყრდნობით პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში შპს „...“ მინის ნაკვეთი არ შეუძენია, არ დაუდია საიჯარო ხელშეკრულება გამგეობასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებით მას საკუთრებაში მიწა არ გადასცემია, რის გამოც ჩათვალია, რომ ამ მუხლის მოთხოვნების დარღვევით მოხდა მინის დარეგისტრირება შპს „...“ საკუთრებად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე განმარტა, რომ შპს „...“ მინის ნაკვეთები კანონის ამოქმედებამდე სარგებლობაში არ ჰქონია, მას ის გადაეცა კანონის ამოქმედების შემდგომ სარგებლობისათვის, რის გამოც მასზე არ უნდა გავრცელდეს ამ კანონით დაწესებული ის გარანტიები, რომელიც უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მინიჭებას ითვალისწინებს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის, ამავე კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის 1-ლი ნაწილისა და ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად დადგენილად მიიჩნია, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ უგულვებელყოფილი იქნა კანონის მოთხოვნები, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ზერელედ, საქმის გარემოებათა შესუნაველად მოახდინა შპს „...“ განცხადების დაკმაყოფილება და საკუთრების უფლებით დაარეგისტრირა მისთვის სარგებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთები.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით შპს „...“ გაასაჩივრა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 სექტემბრის განჩინებით შპს „...“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მესტიის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მოცემულ საქმეზე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით შპს „...“ გაასაჩივრა. კასატორმა მოითხოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. კასატორმა აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ დარღვეულია ადმინისტრაციული აქტის ზემდგომ ორგანოში გასაჩივრების წესი. მისი მოსაზრებით, სადავო უძრავი ქონება მას გადაეცა საკუთრებაში კანონიერად და ამის სანინააღმდეგო მსჯელობა აღნიშნულთან დაკავშირებით 9 წლის გასვლის შემდეგ დაუსაბუთებელია. კასატორის მოსაზრებით, მოსარჩელემ გაუშვა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ერთთვიანი ვადაც.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „...“ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 სექტემბრის განჩინება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული განჩინების გამოტანისას დარღვეული არ არის სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნები. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორად განმარტა კანონი, საპროცესო ნორმები არ დაურღვევია, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს და დავა გადაწყვიტა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, კერძოდ, სსსკ-ის 105.2 მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოცემული საქმის განხილვისას საქმის მასალები სასამართლოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული, დადგენილად მიჩნეული გარემოებები შესაბამისი მტკიცებულებებით დადგენილი, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები ობიექტურად შეფასებული, შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნები დასაბუთებულია.

საქმეში წარმოდგენილი მინის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათებისა და საჯარო რეესტრის ამონაწერებით დადგენილია, რომ 2003 წლის 12 აგვისტოდან მინის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდით: №..., №..., №..., №..., №... რეგისტრირებულია

შპს „...“ საკუთრების უფლება. მოცემული საკუთრების უფლების რეგისტრაციების საფუძველი არის მესტიის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 12 აგვისტოს №34 დადგენილება, რომლითაც შპს „...“ შემდგომი პრივატიზების უფლებით ფიჭური კავშირის საბაზო სადგურების მშენებლობისათვის გამოეყო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები: უშგულის თემის ადგილ „უიბიანში-150 კვ.მ.; კალის თემის მთა ლაჭფარზე-20 კვ.მ; ბეროს თემის სოფ. უშხვანარში-150 კვ.მ.; ცხუმარის თემის სოფ. დეზგარში-150 კვ.მ; ეცერის თემის სოფელ ფხუტრერში-150 კვ.მ; ნაკრის თემის სოფ. ნაკის -150 კვ.მ; ნაკრის თემის ადგილ თავრალში-20 კვ.მ; ჭუბერის თემის სოფელ ზემო-მარდში-20 კვ.მ; ჭუბერის თემის ხიდის უღელტეხილზე-20 კვ.მ. მოცემულ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს მესტიის სარეგისტრაციო სამსახურის 2003 წლის 8 დეკემბრის 422003000057, 422003000058, 422003000059, 422003000060, 422003000062 საალრიცხვო ჩანაწერების კანონიერება, რომლითაც განხორციელდა შპს „...“ საკუთრების უფლება (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები-№42.14.02.001, №42.09.002, №42.11.02.003, №42.10.01.005, №42.15.01.007). შპს „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე უნდა შემოწმდეს სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის – „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონების მოთხოვნებთან შესაბამისობის კუთხით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დეტერმინირებულია მასზე სარგებლობის ან საკუთრების უფლების მოპოვებით, ნაკვეთზე უფლების წარმოშობის შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენით. მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთებზე კასატორის სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი დოკუმენტია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – მესტიის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 12 აგვისტოს №34 დადგენილება, რომელმაც მოპასუხეს მიანიჭა მიწით სარგებლობის უფლებამოსილება, ამიტომ იგი თავისი შინაარსით მიწის ნაკვეთების დაუფლების მართზომიერ საფუძველს ქმნის, თუმცა არ ადგენს საკუთრების უფლებას.

სადავო პერიოდში მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონით მოწესრიგებულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურ-



ნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის საკითხები და განისაზღვრა იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენცია, რომლებიც სახელმწიფო მიწით განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულია სახელმწიფო მიწის საკუთრებაში განკარგვის კონკურსის, აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესი. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფიზიკური ან იურიდიული პირისათვის საკუთრებაში გადაცემის წესების დაცვა კანონმდებლის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენს. საქმეზე დადგენილია, რომ სადავო ნაკვეთები სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებია, შესაბამისად, კანონიერი საფუძვლის გარეშე მათი საკუთრებაში გადაცემით უხეშად ირღვევა სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-17 მუხლის პირველი პუნქტით მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. ამდენად, ზონის რეგისტრატორი არ იყო უფლებამოსილი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სანინაალმდეგოდ შესაბამისი უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე განეხორციელებინა რეგისტრაცია. აღნიშნული კანონით რეგისტრაცია განმარტებულია როგორც სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად. სააღრიცხვო ბარათი კი წარმოადგენს სარეგისტრაციო ფურცელს, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას. კანონმდებლობის ზემოაღნიშნული დანაწესები საკასაციო სასამართლოს აძლევს საფუძველს დასკვნისათვის, რომ სააღრიცხვო ბარათში მიწისა და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის სწორად ასახვა მიწის მართვის დეპარტამენტის კანონით პირდაპირ დაკისრებულ ვალდებულებას წარმოადგენს, შესაბამისად უფლებადამდგენი დოკუმენტის გარეშე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქმნის აღნიშნული რეგისტრაციის კანონსანინაალმდეგოდ მიჩნევის საფუძველს.

გარდა ამისა, სახეზე არ არის მიწის მართვის დეპარტამენტში ჩანაწერების განხორციელების პერიოდში მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონით რეგლამენტირებული სადავო მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის ფორმით რეგისტრირების საფუძველი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში. ამ კანონის საფუძველზე ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე გამოცხადებულ იქნა კერძო საკუთრების უფლება, ამასთან, კანონის მე-3 მუხლის პირველ პუნქტით აღნიშნული კანონის მოქმედება გავრცელდა მხოლოდ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკურ პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებს მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით გამოეყოთ. ამავე კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტში მოცემულია ტერმინი – მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის დეფინიცია და იგი განმარტებულია, როგორც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამონმებული ასლი. კანონი მიღებულია 1998 წლის 28 ოქტომბერს, რომელიც ამოქმედდა გამოქვეყნებისთანავე – 1998 წლის 20 ნოემბერს. შპს „...“ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთის-მესტიის რაიონის გამგეობის №34 დადგენილების მიღების თარიღია 2003 წლის 12 აგვისტო ანუ კასატორს მიწის ნაკვეთი სარგებლობაში გადაეცა კანონის ამოქმედების შემდეგ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სამართლო იზიარებს მოსარჩელის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ შპს „...“ არ გააჩნდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა, ან სათანადო წესით მათი დამონმებული ასლი, ანუ მას არ გააჩნდა კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით სავალდებულო წესით რეგისტრაციისათვის სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი.

გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალზე, რომლებიც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელს უნდა წარედგინა სარეგისტრაციო სამსახურისათვის; აღნიშნული მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულო წესით წარდგენას, მათ შორის, ექვემდებარებოდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი. საქმის მასალებით დადგენილია და არც კასატორი უარყოფს იმ გარემოებას, რომ მის მიერ ერთჯერადი საზღაური არ ყოფილა გადახდილი და შესაბამისად, არც აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარუდგენია სარეგისტრაციო ორგანოსათვის. ამდენად, მართალია „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ კანონი სადავო პერიოდში ფიზიკურ პირებს და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს მათ სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლებას ანიჭებდა, მაგრამ საქმეში დაცული მასალების შესაბამისად, მოპასუხეს ამ კანონის საფუძველზე საკუთრების უფლება არ წარმოშობია.

რაც შეეხება მეტეის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 12 აგვისტოს №34 დადგენილებაში მითითებული მიწის ნაკვეთების მოპასუხისათვის პრივატიზაციის უფლების მინიჭებას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ვინმესთვის პრივატიზაციის პროცესში მონაწილეობის რაიმე უპირატესობის მინიჭებას. შპს „...“ სხვა პირებთან ერთად, შესაძლებლობა ექნებოდა კანონით დადგენილი წესით მონაწილეობა მიეღო გამოცხადებულ აუქციონსა თუ კონკურსში, რამდენადაც აუქციონის ფორმით ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების მიზანია კონკრეტულ გარემოში იმ მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდა პირობებით-საკუთრების უფლება მიენიჭება იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს პირობების დაკმაყოფილების ვალდებულებას და ვაჭრობის პროცესში ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებებს. აღნიშნულის გათვალისწინებით სა-

კასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ გამოხატული ნება გულისხმობდა სადავო მიწის ნაკვეთების პრივატიზების შესაძლებლობას, ვინაიდან მოქმედი კანონმდებლობა არ უშვებდა მოპასუხისათვის ამ პროცესებში რაიმე უპირატესობის მინიჭებას. რაც შეეხება ქონების პირდაპირ მიყიდვას, ის სცილდება ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილების ფარგლებს, შპს „...“ სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო და ნიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის პირდაპირი წესით განკარგვის საკითხს წყვეტს საქართველოს პრეზიდენტი.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას მოსარჩელის მიერ ადმინისტრაციული აქტის ზემდგომ ორგანოში გასაჩივრების წესის დარღვევასთან დაკავშირებით, წარმოდგენილ დავაში მოსარჩელე ასაჩივრებს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებას უფლების რეგისტრაციის შესახებ, აღნიშნული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის შესაბამისად საჩივრდება სასამართლო წესით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. სზაკ-ის 185-ე მუხლის მიხედვით თუ სზაკ-ის მე-13 თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის IV თავით გათვალისწინებული დებულებანი, ხოლო ზაკ-ის IV თავის 80.4 მუხლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული საკითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში. ამდენად, აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ არის ადმინისტრაციული აქტის ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების სამართლებრივი საფუძველი.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოსთვის მიწის კანონდარღვევით რეგისტრაციის შესახებ ცნობილი გახდა 2012 წლის 11 იანვარს, ხოლო სარჩელი ამავე სამმართველოს მიერ სასამართლოში წარ-

დგენილ იქნა 2012 წლის 2 თებერვალს, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ უსაფუძვლოა კასატორის მოსაზრება გასაჩივრების კანონით დადგენილი ერთთვიანი ვადის დარღვევასთან დაკავშირებით.

ამდენად, შპს „...“ მიერ ვერ იქნა გაბათილებული სააპელაციო სასამართლოს მიერ სასამართლოს განჩინებით დადგენილი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, შესაბამისად, სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, არ არსებობს შპს „...“ საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე 410-ე, მუხლით და

#### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. შპს „...“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 სექტემბრის განჩინება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

# უპრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერება

## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმთრო

№ ბს-580-570(კ-12)

11 ივნისი 2013 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა: ნ. წკებლაძე (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 №832007003888 გადაწ-  
ყვეტილების 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, ... ქუჩა №3-ში;

2011 წლის 20 ოქტომბერს მან განცხადებით მიმართა მარ-

ნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებად დარეგისტრირება.

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრის №882011511644-03 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 №882011511644-03 გადაწყვეტილების გაუქმება და ამავე სამსახურის მიერ განხორციელებული ფ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 დეკემბრის №192672 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ნ. ი-ისა და ფ. ი-ის ნასყიდობის ხელშეკრულება, მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება №882009420322 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 №9526 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 №9912 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 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 მიწის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია არ წარმოადგენდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს; რაც შეეხება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მეორე საფუძველს – პრივატიზაციის ხელშეკრულებას, აღნიშ-



ნული ხელშეკრულებით ს. კ-ს მიღებული აქვს 30 კვ.მ. ფართობის ორი ოთახი, ხოლო საჯარო რეესტრში ნაცვლად 30 კვ.მ. ფართობისა 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 საფუძველად 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 დაირეგისტრირის საკუთრების უფლება მის წილ ქონებაზე;

**სამართლებრივი:** მესამე პირების განმარტებით საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> 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, №88200703888 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 №882011511644 გადაწყვეტილებით დ. ფ-ის განაცხადებაზე 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 თებერვლის №9912 გადაწყვეტილებით №83/02/18/053 ქონების თანამესაკუთრებად დარეგისტრირდნენ: ს. კ-ი, დ. ფ-ი და ნ. ი-ი.

**სამართლებრივი:** მოპასუხის განმარტებით, 2007 წლის 6 სექტემბრის №88200703888 გადაწყვეტილებით განხორციელებული რეგისტრაცია კანონიერია, ვინაიდან, დაინტერესებულმა პირმა საჯარო რეესტრს წარუდგინა რეგისტრაციისათვის საჭირო ყველა დოკუმენტი.

#### **საქმის გარემოებები:**

1992 წლის 23 დეკემბერს დამონმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების (რეესტრი №6ნ-1242) თანახმად, მარნეულის მეკარტოფილეობის საბჭოთა მეურნეობის წარმომადგენელმა მ. ა-მა (1992 წლის 25 ივნისის მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილებით) მ. ფ-ს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი (ბინა) მდებარე ქ. მარნეული, .... ქუჩა №3-ში.

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

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

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

ნ. ი-მა და ს. კ-მა სადავო ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულებით გაასხვისეს ფ. ი-ზე, რომლის წარმომადგენელმა მოითხოვა უფლების რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურში. მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 დეკემბერის გადაწყვეტილებით სადავო ქონება აღირიცხა ფ. ი-ის საკუთრებად;

დ. ფ-მა 2011 წლის 20 ოქტომბერს, როგორც პირველი რიგის მემკვიდრემ სამკვიდრო მონაშთით, 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 №882011511644-03 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 №882011511644-03 გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი ბათილად ცნობა და ამავე სამსახურის მიერ 2009 წელს ფ. ი-ზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობა სადავო მინის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით ...);

მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 28 ნოემბრის №882011511644-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებულ პირს არ წარმოუდგენია შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი/ინფორმაცია;

2011 წლის 21 დეკემბერს №192672 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 25 დეკემბრის გადაწყვეტილება №882009420322 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 №9526 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 №9912 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 26 ოქტომბრისა და 28 ნოემბრის გადან-

ყვეტილებები (საქმის წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შე-სახებ); მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა №882011511644 სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირე-ბით, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სათანა-დო შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სარე-გისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება, სააგენტოს წინამდებარე გადაწყვეტილებაში აღნიშნუ-ლი გარემოებების გათვალისწინებით.

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

დ. ფ-მა 2012 წლის 16 თებერვალს მიმართა ბოლნისის რაიონ-ულ სასამართლოს და მოითხოვა საქართველოს იუსტიციის სა-მინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №9526 გადაწყვეტილებისა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

### **რაიონული/საქალაქო/ სასამართლოს გადაწყვეტილება/ სარეზოლუციო**

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით დ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობ-რივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობი-ლი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №9526 გადაწყვე-ტილება და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რე-ესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 გადაწყ-ვეტილება, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით ... ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ;

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარე-მოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დად-გენილი წესით და დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტი-ლების მიღება და საჭიროების შემთხვევაში ახალი ინდივიდუა-ლური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

1992 წლის 23 დეკემბერს დამონმებული პრივატიზაციის

ხელშეკრულების (რეესტრი №66-1242) 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, ... ქუჩა №3-ში;

2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, 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, ... ქუჩა №3-ში, რომელიც შედგება ორი საცხოვრებელი ოთახისაგან, საერთო ფართობით 30 კვ.მ;

2001 წლის 29 მარტის პრივატიზაციის ხელშეკრულების თანახმად, 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 სარეგისტრაციო 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 ფართი – 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 №882011511644-03 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, განაცხადებზე 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

№882011511644-03 გადაწყვეტილება;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სა-  
რეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 21 დეკემბერს №192672  
გადაწყვეტილებით გაუქმდა 2009 წლის 25 დეკემბრის  
№882009420322 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-  
თლებრივი აქტი, არასრულყოფილი გადაწყვეტილების (რეგის-  
ტრაციის შესახებ) გამო.

**სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

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

სასამართლოს დასკვნები: საქმეში არსებულ მტკიცებულე-  
ბათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივი-  
და იმ დასკვნამდე, რომ დ. ფ-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილ-  
დეს ნაწილობრივ, კერძოდ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად  
ბათილად უნდა იქნეს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმი-  
ნისტრაციულ – სამართლებრივი აქტები.

**დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრი-  
ვი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის სა-  
ქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად,  
რეგისტრაცია არის ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სი-  
კეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამარ-  
თლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობა/იპოთე-  
კის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე  
ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუ-  
ბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიც-  
ხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვე-  
ტილების მიღებით.

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

რაიონული სასამართლოს შეფასებით, სადავო უძრავ ქონე-  
ბაზე 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 ადმინისტრაციული 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-60<sup>1</sup> 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 გადაუწყვეტლად 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

### **აპელაციის 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 ინვენტარიზაციის 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 ტექტიუროში აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ფართზე, მოსარჩელეს არ აყენებს პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

**სამართლებრივი:** აპელანტის განმარტებით, ს. კ-ის მიერ 2007 წლის 6 სექტემბერს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილი 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-60<sup>1</sup>, 96-ე მუხლები, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლი. სასამართლოს მიერ არასრულყოფილადაა შეჯერებული და შეფასებული საქმეზე წარმოდგენილი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები. კერძოდ, რაიონულმა სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად 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 გამოსაკვლევი. არ იმსჯელა, თუ რაში გამოიხატა ტექტიურის მონაცემების გაუთვალისწინებლობა ან რა პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელეს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის ტექტიურის 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 №9526 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი წინაპირობები.

**აპელანტები** – ს. კ-ი, ნ. ი-ი

**მონინალმდგე მხარე** – დ. ფ-ი

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/**

ბოლნისის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩე-

ლის 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.

**მონინალმდგის შეპასუხება:**

მონინალმდგე მხარეს შესაგებელი არ წარუდგენია.

**სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (მარნეულის სარეგისტრაციო 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 №9526 და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 გადაწყვეტილებები;

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ შესაბამისი ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების არსებობის გარეშე ცნო ბათილად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 20 იანვრის №9526 გადაწყვეტილება, რომლითაც დ. ფ-ს უარი ეთქვა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ წარდგენილი საჩივრის განხილვაზე; სააპელაციო პალატის განმარტებით, სახეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლით განსაზღვრული საფუძვლების არსებობა აღ-

ნიშნული აქტის ბათილად ცნობისათვის; კერძოდ, „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდება სასამართლოს წესით; შესაბამისად, ვინაიდან დ. ფ-ის მიერ სააგენტოში წარდგენილ იქნა საჩივარი სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებაზე უძრავ ქონებაზე ს. კ-ის და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი განეხილა ეს საჩივარი, შესაბამისად, საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს უარი მის განხილვაზე კანონიერია.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ასევე დაუსაბუთებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადაო საკითხის გადაუწყვეტლად მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 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;

სადაო მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 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.... ქუჩა №3-ში, ორი საცხოვრებელი ოთახი, საერთო ფართობი 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 №83.07.0388 განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. დაინტერესებულმა პირმა წარადგინა მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობის რწმუნებულის 2007 წლის 21 აგვისტოს №853 ცნობა ს. კ-ის კომლის შემადგენლობის შესახებ, სადაც ნ. ი-ი წარმოადგენს კომლის წევრს; 29.03.2001წ. პრივატიზაციის ხელ-

შეკრულება; 24.07.2007წ. საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (მინის ნაკვეთის ფართობი – 138კვ.მ) ს/ს მინის გადასახადის გადამხდელთა საგადასახადო სია; სადაო 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 შეწყვეტის, 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; მინის 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 №..., მინის ნაკვეთის ფართობი – 138 კვ.მ. რეგისტრირებულია დ. ფ-

ის, ს. კ-ისა და ნ. ი-ის თანასაკუთრების უფლება; აღნიშნული-დან გამომდინარე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ვინაი-დან სადავო უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... რეგის-ტრირებულია 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 გარემოე-ბის გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, რაც სასამართლომ სარეგისტრაციო სამსახურს დაავალა, საფუძველს მოკლებუ-ლია სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ახალი აქტის გამოცე-მის დავალება; კერძოდ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით სადავო უძრავ ქონებაზე 2007 წლის 6 სექტემბერს ს. კ-ისა და ნ. ი-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მარ-ნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ იქნა სრულყო-ფილად გამოკვლეული ის დოკუმენტი, რომელიც დაცული იყო ტექ. ბიუროში, ამიტომ სასამართლომ აღნიშნული რეგისტრა-ციის მონაცემები ტექ. ინვენტარიზაციაში დაცულ მონაცემებ-თან შეუსაბამოდ მიიჩნია და სარეგისტრაციო სამსახურს დაა-ვალა მათი გათვალისწინებით რეგისტრაციის შესახებ ახალი აქ-ტის გამოცემა;

სააპელაციო პალატის შეფასებით, სარეგისტრაციო სამსა-ხურის მიერ სადავო 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 რეგისტრაციისას ტექ. ბიუროს მონაცემების გათვალისწინებ-ლობა გამოიხატა იმაში, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგის-ტრირებულ მონაცემებში არ იქნა გათვალისწინებული დ. ფ-ის საკუთრების უფლება და მასში აისახა მხოლოდ ს. კ-ის და ნ. ი-ის თანასაკუთრების უფლება; აღნიშნული ხარვეზი გამოსწორე-ბული იქნა მას შემდეგ, რაც მარნეულის სარეგისტრაციო სამ-სახურმა ტექ. ბიუროს მონაცემების გათვალისწინებით სადავო უძრავ ქონებაზე 2012 წლის 6 მარტს განახორციელა №882011511644 რეგისტრაცია დ. ფ-ის, ს. კ-ის და ნ. ი-ის სა-კუთრების უფლების შესახებ; შესაბამისად, პირველი ინსტან-ციის სასამართლოს მიერ 2012 წლის 26 ივნისს გადაწყვეტილე-ბის მიღებისას აღარ არსებობდა ფაქტობრივი წანამძღვრები იმისათვის, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალებოდა სა-დავო უძრავ ქონებაზე ახალი რეგისტრაციის განხორციელება ტექ. ბიუროს მონაცემების გათვალისწინებით;

ამასთან, სააპელაციო პალატის განმარტებით, სადავო უძ-რავ ქონებაზე დ. ფ-ის, ს. კ-ის და ნ. ი-ის თანასაკუთრების უფ-ლება 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  $1/2$  წილს, ვინაიდან სასოფლო-სამეურნეო მიწის

რეფორმის შედეგად მინა 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“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სადავო უძრავ ქონებაზე 2007 წლის 6 სექტემბრის №832007003888 რეგისტრაცია უკვე ძალადაკარგულია, ვინაიდან მასზე განხორცილდა ახალი №882011511644 რეგისტრაცია 2012 წლის 6 მარტს, რის შედეგადაც მოსარჩელემ მოახდინა თავისი უფლების რეალიზაცია და დარეგისტრირდა თანამესაკუთრედ; ამასთან, აღსანიშნავია, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის №882011511644 (06.03.2012) გადაწყვეტილება დ. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდია და ძალაშია აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემები; ასევე მოსარჩელეს არ მიუთითებია და არ წამოუდგენია დასაბუთება იმ იურიდიული ინტერესისა, რაც სადავო ძალადაკარგული აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მისთვის არის მისაღწევად;

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა: სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო აქტთან მიმართებაში არ არსებობდა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით დავის გადაწყვეტის ფაქტობრივი წანამძღვრები, რის გამოც გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება; 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

**მონინალმდგე 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 გადაწყვეტილების 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 მოთხოვნის 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 რეგისტრის 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 №832007003888 რეგისტრაცია ძალადაკარგულია, რადგან განხორციელდა არაერთი ტრანზაქცია, მაშინ, როცა კასატორი ასაჩივრებდა თავდაპირველ რეგისტრაციას, რომლის საფუძველზეც მე-3 პირებს წარმოემვათ 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 რეგისტრის მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის 2007 წლის 6 სექტემბერს განხორციელებული №832007003888 რეგისტრაციის კანონიერად მიჩნევას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ №832007003888 რეგისტრაციით ს. კ-ის მიერ მოთხოვნილია ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან და არ არსებობს მე-3 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 მიწაზე.

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

მესამე პირების მითითებით, ისინი წლების განმავლობაში ცხოვრობდნენ სადავო ფართში, მ. ფ-ის მეზობლად. მ. ფ-მა საკუთარი წილის პრივატიზება მოახდინა 1992 წლის 23 დეკემბერს, 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 რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ, რაც თვითონ დ. ფ-ს დღემდე სადავოდ არ გაუხდია.

დ. ფ-ი სადავოდ ხდის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ 2007 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილებას, იმ მოტივით, რომ უძრავი ქონების რეგისტრაცია მოხდა საგადასახადო სიის მიხედვით, ასევე ს. კ-ის მიერ შედგენილი სარეგისტრაციო განაცხადი არ იყო სრულყოფილი, რის შესახებაც საჯარო რეესტრის წარმომადგენლები განმარტავენ, რომ ტექნიკური ხარვეზი არ შეიძლება გამხდარიყო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი. უძრავი ქონების მესამე პირების სახელზე რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელდა რამდენიმე ტრანზაქცია, რის შედეგადაც აღნიშნული ტექნიკური ხარვეზი აღმოფხვრა.

დ. ფ-ს სადავოდ არ გაუხდია ს. კ-ის სახელზე უძრავი ქონების აღრიცხვის თავდაპირველი საფუძველი. კერძოდ, 2001 წლის 29 მარტის №13-05 პრივატიზაციის ხელშეკრულება. ასევე სადავოდ არ გაუხდია 2012 წლის 6 მარტს განხორციელებული ჩანაწერი, რომლითაც ის აღირიცხა ქ. მარნეულში, ... ქ. №3-ში მდე-

ბარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ.

მესამე პირების განმარტებით, 2007 წლის 6 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით უძრავი ქონების ჩანაწერებში მოხდა ტრანზაქცია და უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ რეგისტრირებულ იქნა ს. კ-ის მეუღლე ნ. ი-ი. გაუგებარია თუ რა სახის ზიანს აყენებს აღნიშნული კასატორს.

ამასთან, 1992 წლის 23 დეკემბრის პრივატიზაციის ხელშეკრულებით, 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 კონკრეტულად 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 გასაჩივრებული 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 №832007003888 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 №9626 გადაწყვეტილების ბათილად შესახებ სარჩელის არ დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად და ამ ნაწილში კასაცია არ დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, 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 კანონიერების 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 განმცხადე-

ბელს 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 განმხორციელებელი მართლმსაჯულების ორგანო, გარანტირებულია სრული ავტონომიით და ჩაურევლობის პრინციპით. ადმინისტრაციული სამართალი, რომელიც ადგენს მმართველობის კანონიერების უზრუნველყოფის 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 განვითარებით, 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 ცნობის 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 განხილულია და გადაწყვეტილია საპროცესო ნორმებით დადგენილი მოთხოვნების უგულვებელყოფით. 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 აღრიცხულნი 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 63კვ.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 მიღებული 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 საქმის წარმოება 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 დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, საერთო ფართით 138 კვ.მ. (განაშენიანების ფართით 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 გარემოე-

ბები, 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 გათვალისწინებლობა 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, მიწის 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 6 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 გადაწყვეტლად 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 ადმინის-



ტრადიციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილ ვადაში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო აქტის მიღებით დარღვეულია მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს 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“ 2008 წლის 19 დეკემბრის საქართველოს 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 63 კვ.მ ფართი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია 1992-1993 წლებში კომლექსურ 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 სასამარ-

თლოს 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 მისალწვევი და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმება მოიცავს, როგორც აქტის ბათილად ცნობას, ასევე აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. განსხვავება მათ შორის მდგომარეობს აქტის სამართლებრივ ბუნებაში. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძვლები მონესრიგებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> 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 მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი არ შეესაბამებოდა ქ. მარნეულში ... ქ. №3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს მონაცემებს. სადავო რეგისტრაციით საჯარო რეესტრში დაფიქსირდა მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით 138 კვ.მ, მაშინ როცა ტექნიკური აღრიცხვის ბარათის თანახმად აღნიშნული მიწის 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 მომწესრიგებელი კონსტიტუციური ნორმა, ხოლო მოქმედი ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობით საქართველოს ადმინისტრაციული კოდექსის 32.3 მუხლის საფუძველზე დასაშვებია სასამართლოს გადანყვეტილების 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 კანონიერი 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 გადანყვეტოს 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 მეორე 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 მუხლებით სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე 411-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა ნ 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 გადაწყვეტილება 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 იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. დ. ფ-ის კასაცია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებას 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 №832007003888 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 სარგებლობად;

7. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამ-

სახურს დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

## სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია

### გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-264-256(კ-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-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა და ქმედების განხორციელება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**მოსარჩელები:** დ. ო-ე; ჰ. ჯ-ა

**მოპასუხე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

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

**სარჩელის საგანი:**

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 განწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საკუთრებაში დაარეგისტრიროს 614,2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, ხოლო ზ. კ-ის საკუთრებაში – 518,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58 და №60 საცხოვრებელ სახლებს შორის არსებული საზღვრო მიჯნა.

**სარჩელის საფუძველი:  
ფაქტობრივი:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ფაქტობრივი მდგომარეობით განისაზღვრა სასაზღვრო მიჯნა, ქუთაისში, ... ქ. №58 და №60 საცხოვრებელ სახლებს შორის. სასაზღვრო მიჯნა განისაზღვრა №526/15-2011 ექსპერტიზის დასკვნისა და საკადასტრო აზომებითი ნახაზის შესაბამისად.

დ. ო-ემ 2012 წლის 2 თებერვალს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულება – სასაზღვრო მიჯნის რეგისტრაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2012 წლის 12 მარტის №882012048289-03 გადაწყვეტილებით შეწყდა.

მოსარჩელეთა განმარტებით, მითითებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლითაც მოითხოვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლისა და 12 მარტის №882012048289-03 გადაწყვეტილებების გაუქმება და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, სასაზღვრო მიჯნის დარეგისტრირება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 აპრილის №56074 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლისა და 12 მარტის (შეჩერებისა და შეწყვეტის) გადაწყვეტილებები და ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

2012 წლის 17 აპრილს სარეგისტრაციო სამსახურმა კვლავ შეაჩერა სარეგისტრაციო წარმოება, ხოლო 2012 წლის 4 ივნისის №88201204828907 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება.

აღნიშნული გადაწყვეტილება კვლავ გაასაჩივრეს მოსარჩელებმა ადმინისტრაციული საჩივრით, რომლის 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

**სამართლებრივი:** მოსარჩელეთა მითითებით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სადავო ადმინისტრაციულ-სა-

მართლებრივი აქტის მიღებისას არასწორად გამოიყენა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 ივნისის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.4. მუხლი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21.1 „დ“ ქვეპუნქტი და მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძვლად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლები მიუთითა.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 13 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება ზ. კ-ე.

მოპასუხეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენია, წერილობითი შესაგებელი არ წარუდგენია არც მესამე პირს ზ. კ-ეს, თუმცა, სასამართლო სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრებებით არ დაეთანხმნენ სარჩელს.

#### **საქმის გარემოებები:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ზ. კ-ის სარჩელი სასაზღვრე მიჯნის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შესახებ არ დაკმაყოფილდა; ჰ. ჯ-ასა და დ. ო-ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა; დადგენილად ჩაითვალა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58 და №60 საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებული სასაზღვრე მიჯნა და დადგინდა, რომ მოხდეს მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით.

2012 წლის 6 თებერვალს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა დ. ო-ემ და მოითხოვა სასამართლო აქტის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, მდებარე ქუთაისში, ... ქ. №58-ში.

2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ვერ დგინდებოდა, შეესაბამებოდა თუ არა ის სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებულ სასაზღვრე მიჯნის არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას, განმცხადებელს დაევალა კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით მისი იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 მარტის №882012048289-04 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო



წარმოება შეწყდა.

დ. ო-ემ და ჰ. ჯ-ამ მითითებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 აპრილის №56074 გადაწყვეტილებით დ. ო-ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და 2012 წლის 12 მარტის №882012048289-04 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ და ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმის გარემოებების ხელახლა გამოკვლევის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა, მარეგისტრირებულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ გადაწყვეტილება მიღებული იყო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მოთხოვნების უგულვებლყოფით.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №882012048289-06 გადაწყვეტილებით კვლავ შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დ. ო-ეს დაევალა კორექტირებული საკადასტრო აზომებითი ნახაზის წარმოდგენა.

ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრით კვლავ გაასაჩივრეს დ. ო-ემ და ჰ. ჯ-ამ ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილებით დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიიჩნია, რომ განმცხადებლებს დადგენილ ვადაში არ წარუდგენიათ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მოსარჩელებმა სარჩელით მოითხოვეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილების გაუქმება, უკანონობისა და დაუსაბუთებლობის მოტივით, ვინაიდან საქართველოს კონსტიტუციისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, სასამართლოს გადაწყვეტილება იერარქიულად მაღლა მდგომია, ვიდრე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები და იგი უპირობოდ შესასრულებელია, რაც არ განახორციელა საჯარო რეესტრის

ეროვნულმა სააგენტომ.

მოსარჩელეთა განმარტებით, სადავო გადაწყვეტილების მიღებას საფუძვლად დაედო საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 14.4 მუხლი, რომლის შესაბამისად, რეგისტრაცია უნდა მომხდარიყო ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად. კონკრეტულ შემთხვევაში, ბოლო საკადასტრო აზომვა განხორციელდა სასამართლოს მიერ დანიშნული ექსპერტიზის მიერ, რომელმაც განსაზღვრა, თუ რა მინის ფართობებს ფლობდნენ მოდავე მხარეები, რაც გახდა მათი მოთხოვნების დაკმაყოფილების საფუძველი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში. გადაწყვეტილების აღსრულებისთვის შესრულებულ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელექტრონული ვერსია, რომელიც იდენტიურია სასამართლო ექსპერტიზისა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, სწორედ ეს უკანასკნელი უნდა ჩაითვალოს ბოლო საკადასტრო აზომვად და მოხდეს მისი რეგისტრაცია, მოსარჩელეთა განმარტებით, ზემოაღნიშნული მუხლი არ შეიძლება გავრცელდეს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაზე.

მოსარჩელების მოსაზრებით, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებაზე ასევე არ შეიძლება გავრცელდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი, რომელიც რეგისტრაციის შეჩერების საფუძვლად განსაზღვრავს საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებულ ზედდებას. ორივე მხარის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ იქნა საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, რომლებიც სადავო სასაზღვრო მიჯნის ნაწილში იძლეოდა გადაფარვას, რაც გახდა ზ. კ-ის სასამართლოში სარჩელის აღძვრის საფუძველი და სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სასაზღვრო მიჯნა უნდა დარეგისტრირებულიყო ფაქტობრივად არსებული მდებარეობის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელების მტკიცებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თავისი №104265 გადაწყვეტილებით კანონის უხეში დარღვევით მიუთითებს ე.წ. გადაფარვის შესახებ, რადგან სწორედ აღნიშნული გადაფარვა იქნა სასამართლოს მიერ 2010 წლის 28 ოქტომბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით გასწორებული და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალა მისი რეგისტრაცია.

**საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუ-**

**ციო/:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

**სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ზ. კ-ის სარჩელი სასაზღვრე მიჯნის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ჰ. ჯ-ასა და დ. ო-ის შეგებებული სარჩელი. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში და №60-ში საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებული სასაზღვრე მიჯნა და დადგინდა, რომ მოხდეს მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 თებერვლის №882012055288-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ზ. კ-ის განცხადებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციით, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ვერ დგინდებოდა შეესაბამებოდა თუ არა ის სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებული სასაზღვრო მიჯნის ფაქტობრივ მდგომარეობას. ამასთან, განემართა, რომ იდენტიფიკაცია უნდა მომხდარიყო კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით.

2012 წლის 17 თებერვალს ზ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო ნახაზი, ელექტრონული ვერსია და მოითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად რეგისტრაციის განხორციელება.

უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში (ყოფილი ... ქ. №64) დაზუსტებული ფართით – 435,00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ. კ-ის სახელზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება დ. ო-ის განცხადებაზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ამავე სააგენტოს 2012 წლის 12 მარტის №882012048289-04 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება დ. ო-ის განცხადებაზე.

დ. ო-ემ და ჰ. ჯ-ამ 2012 წლის 12 მარტს და 2 აპრილს ადმი-

ნისტრაციული საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის №88201248289-03 და №882012048289-04 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა, ასევე სასახლერო მიჯნის რეგისტრაცია ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებისა და მის საფუძველზე 2012 წლის 6 თებერვალს შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 აპრილის გადაწყვეტილებით №56074 ბათილად იქნა ცნობილი ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და 2012 წლის 12 მარტის №882012048289-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და დაევალა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი გადაწყვეტილებების მიღება.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით №882012048289-06 შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება დ. ო-ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია. შეჩერების საფუძველი იყო ის გარემოება, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად 1% მეტად მოიმატა უძრავი ნივთის ფართობმა. 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

### **სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:**

მოსარჩელეთა განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ მოხდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების აღსრულება.

### **მხარეთა მიერ სადავოდ გახდილი ფაქტების შეფასება:**

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელეთა არგუმენტი, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ შესრულდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, ვინაიდან საქმის მასალებიდან დასტურდებოდა.

ბა, რომ მოსარჩელებების მიერ წარდგენილი მინის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსიის შესაბამისად, ფიქსირდება ზედდება აღმოსავლეთის მხრიდან მდებარე გზასთან და დასავლეთის მხრიდან განთავსებულ მინის ნაკვეთის საარქივო მონაცემებთან, რომელიც ელექტრონულად რეგისტრირებული არ არის. სასამართლოს მითითებით, უდავოა ის ფაქტი, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება შეეხებოდა ზ. კ-ისა და მოსარჩელეთა შორის არსებულ სასაზღვრო მიჯნას და მიჯნის რეგისტრაცია განხორციელდა არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით. ზ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროს მარეგისტრირებელმა ორგანომ იხელმძღვანელა ი/მ „მ-ი გ.“ მიერ შედგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, რომლის შესაბამისად სარეგისტრაციო მინის ნაკვეთის ფართობი იყო – 534 კვ.მ. ამავე დროს საქმეზე მოწმის სახით დაკითხულმა გ. მ-მა განმარტა, რომ დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საზღვრის მხარეს ზ. კ-ის მინის ნაკვეთი შეესაბამება იქ არსებულ ფაქტობრივ სასაზღვრო მიჯნას, ხოლო მინის ნაკვეთის ფართობის მატება, რაც ფიქსირდება ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართულ ნახაზსა და მის მიერ მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს შორის, გამონეულობაა ზ. კ-ის მინის ნაკვეთის განსხვავებული მონაცემებით სხვა დანარჩენ სამოსაზღვრე მხარეს შორის. აღნიშნულთან მიმართებაში საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელების არგუმენტები, რომ მართალია, გ. მ-ს მომზადებულ ნახაზზე საზღვარი სწორად არის აღნიშნული, მაგრამ ეს გამონეულობა თავად ზ. კ-ის უკანონო მოქმედებით, რომელმაც სასამართლოში საქმის განხილვის შემდეგ თვითნებურად შეცვალა სასაზღვრო მიჯნა. ვინაიდან, აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება მოსარჩელების მიერ წარმოდგენილი არ არის. ამასთან, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებითაც დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში და №60-ში მდებარე მინის ნაკვეთებს შორის არსებული სასაზღვრო მიჯნა 1989 წელშიც იმ მდგომარეობით არსებობდა, როგორც საქმის განხილვის დროს.

სასამართლოს შეფასებით, მოსარჩელებიც არ უარყოფენ იმ გარემოებას, რომ მათ მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ზედდებაში მოვიდა აღმოსავლეთის მხრიდან მდებარე გზასთან და დასავლეთის მხრიდან განთავსებულ მინის ნაკვეთთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელებმა მინის ნაკვეთის დარეგისტრირების მიზნით შესაბამისობაში უნ-

და მოიყვანონ საკადასტრო აზომებითი ნახაზი დასავლეთისა და აღმოსავლეთის მხარეს არსებული ნაკვეთების საზღვრებთან, ზ. კ-ის ნაკვეთის მხარეს საზღვარი, ბუნებრივია, გაივლის სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ სასაზღვრო მიჯნასთან და მხოლოდ ამის შემდეგ გახდება შესაძლებელი მათი კუთვნილი მიწის დარეგისტრირება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, მარეგისტრირებელმა ორგანომ მოსარჩელებს უარი უთხრა არა სასაზღვრო მიჯნის დარეგისტრირებაზე, არამედ მითითება მისცა, რომ ნაკვეთის ფართობმა მოიმატა დასავლეთისა და აღმოსავლეთის მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთთან ზედდების გამო. აღნიშნულ ფაქტზე მიუთითა ასევე საჯარო რეესტრმაც სხდომის ოქმში.

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 დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **სამართლებრივი შეფასება /კვალიფიკაცია/:**

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰაზე ან 50000 კვ.მ.-ზე ქვევით – არა უმეტეს 0,5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში

მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქუთაისში, ... ქ. №58-ში, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია დ. ო-ის, ქ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას სახელზე. დაზუსტებული ფართობია 585,64 კვ.მ. ასევე დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრში წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მოსარჩელეთა საკუთრება განისაზღვრა 4,20 კვ.მ. ანუ მიწის ფართობმა მოიმატა 1 პროცენტზე მეტად და ზედდებაში მოვიდა დასავლეთისა და აღმოსავლეთით არსებულ მიწის ნაკვეთებთან. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №882012048289-06 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და ამავე სააგენტოს 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შესახებ მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

კონკრეტულ შემთხვევაში გასაჩივრებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას აღმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით, შესაბამისად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №104265 გადაწყვეტილებით სწორად ეთქვა უარი მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

რაც შეეხება მოსარჩელების მოთხოვნას საჯარო რეესტრისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალდებულების თაობაზე, საქალაქო სასამართლომ აღნიშნულზე განმარტა, რომ კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის (რომლითაც ზედდებაში არ იქნება მოსარჩელეთა მიწის ნაკვეთი დასავლეთისა და აღმოსავლეთის საზღვრებთან არსებულ მიწის ნაკვეთებთან) წარდგენის გარეშე მარეგისტრირებელი ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას განახორციელოს რეგისტრაცია. ამას-



თან, სასამართლოს დასკვნით, თუ მოსარჩევეები მიიჩნევენ, რომ ზ. კ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა სასაზღვრო მიჯნის გარეთ არსებულ ტერიტორიაზე, მაშინ მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია შეუძლებელი იქნება მარეგისტრირებელი ორგანოს იმ გადაწყვეტილების გაუქმების (ბათილად ცნობის) გარეშე, რომლითაც მათი უფლება დაირღვა, კონკრეტულ შემთხვევაში ეს გადაწყვეტილება გასაჩივრებელი არ არის.

**აპელანტები:** დ. ო-ე; ჰ. ჯ-ა

**მონინალმდგევე მხარეები:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

**მესამე პირი:** ზ. კ-ე

**აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:**

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**აპელაციის მოტივები:**

**ფაქტობრივი:** აპელანტების მოსაზრებით, ზ. კ-ეს 2012 წლის 14 თებერვალს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის სასამართლო გადაწყვეტილება არ წარუდგენია, აპელანტის განმარტებით, მან დაუმალა სარეგისტრაციო სამსახურს სასამართლო გადაწყვეტილების არსებობის თაობაზე სასამართლოს მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის შესახებ, ზ. კ-ემ შეგნებულად მოახდინა სასამართლოს მიერ განსაზღვრული ფაქტობრივი გარემოებების უგულებელყოფა, რადგან საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნით დადგინდა, რომ 2011 წლის 20 მაისსათვის ზ. კ-ე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში ფაქტობრივად ფლობდა მიწის ნაკვეთს ფართით – 614,2 კვ.მ. ზ. კ-ემ კი 2012 წლის 14 თებერვლის რეგისტრაციაში გაატარა 24 კვ.მ. მეტი მიწის ნაკვეთი, ვიდრე რეალურად ფლობდა, რითაც მან დაირეგისტრირა მათ რეალურ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

აპელანტების მტკიცებით, საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილების გამოტანისას არასწორად დაადგინა სადავო ფაქტობრივი გარემოება და იგი დაეყრდნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 სექტემბრის მიმართვას, რომელშიც მითითებული ინფორმაცია არ შეესაბამება სინამდვილეს და სწორედ მასზე დაყრდნობით მიიღო სასამართლომ უკანონო გადაწყვეტილება.

სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, ის რომ ზ. კ-ეს სარეგისტრაციო სამსახურისათ-

ვის არ წარუდგენია ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადან-  
ყვეტილება და ამავე სასამართლოს მიერ ჩატარებული ექსპერ-  
ტიზის დასკვნა, რომლითაც დადგენილია, რომ 2011 წლის 20  
მაისისათვის ზ. კ-ე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში ფაქტობრივად  
ფლობდა 518,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, ხოლო მოსარჩევეები ფაქ-  
ტობრივად ფლობდნენ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში მდებარე 614,  
2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს. ზ. კ-ემ კი 2012 წლის 14 თებერვალს რე-  
გისტრაციაში გაატარა 24 კვ.მ-ით მეტი მიწის ნაკვეთი, ვიდრე  
რეალურად ფლობდა.

**სამართლებრივი:** აპელანტებს სამართლებრივ საფუძვლებ-  
ზე მითითებული არ აქვთ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას  
დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას წარმომადგენელმა დააზუსტა მოთხოვნა,  
კერძოდ, მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს  
ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის  
№882012048289-06 გადანყვეტილების, სარეგისტრაციო წარ-  
მოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-  
გენტოს სამსახურის 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07  
გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შე-  
სახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5  
ივლისის №10426ნ გადანყვეტილების ბათილად ცნობა და მო-  
პასუხე ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულე-  
ბა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის  
გადაწყვეტილების შესაბამისად სასაზღვრო მიწის დარეგის-  
ტრირება, კერძოდ, დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საკუთრებაში 614,2 კვ.მ.  
მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა.

**სააპელაციო სასამართლოს განჩინება/სარეზოლუციო/**  
:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ  
საქმეთა პალატის 2013 წლის 8 თებერვლის განჩინებით დ. ო-  
ისა და ჰ. ჯ-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უც-  
ვლელად დარჩა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის  
22 ოქტომბრის გადანყვეტილება.

**აპელაციის მოტივების არ გაზიარების თაობაზე სააპე-  
ლაციო სასამართლოს მსჯელობა:**

სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელაციის მოტი-  
ვები, სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო საჩივარში მი-  
თითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კო-  
დექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გადან-  
ყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძ-  
ვლებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

სააპელაციო სასამართლო სრულად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს შეფასებებსა და დასკვნებს ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით და დამატებით მიუთითა, რომ აპელანტები სადავოდ ხდიან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №882012048289-06 გადაწყვეტილებას, რომლითაც დ. ო-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძვლით, რომ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმაზე, კერძოდ, 1%-ზე მეტად აღემატებოდა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ მიწის ნაკვეთის ფართობს. ამავე სამსახურის გადაწყვეტილებას, რომლითაც დ. ო-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილებას, რომლითაც ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №882012048289-06 და 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07 გადაწყვეტილებები კანონიერად იქნა მიჩნეული და დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დადგენილად ჩაითვალა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-სა და №60-ს საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებული სასაზღვრო მიჯნა და განისაზღვრა, რომ მომხდარიყო მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, თუმცა ამ გადაწყვეტილებით არ დადგენილა დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი, სასამართლოს არც იმის თაობაზე უმსჯელია, რომ სასაზღვრო მიჯნის რეგისტრაციის შედეგად მოიმატებდა რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, დ. ო-ეს, ჰ. ჯ-ასა და ქ. ო-ეს თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული აქვთ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში მდებარე 585,64 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით, ხოლო, დ. ო-ის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში 2012 წლის 6 თებერვალს წარდგენილ განცხადებაზე

თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 614,20 კვ.მ-ს, რაც 1%-ზე მეტად აღემატებოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებულ „საჯარო რეესტრის ინსტრუქციაზე“ და აღნიშნავს, რომ მითითებული ინსტრუქციის 14.4 მუხლის შესაბამისად, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტებში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ. ზევით – არა უმეტეს 0,5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ თუ არსებობს სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში არსებულ საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდება ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთის ფართობს, ხოლო ამავე კანონის 22-ე მუხლის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საქმის მასალების შესაბამისად, ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2012 წლის 17 აპრილს მიღებული გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, დოკუმენტს დაევალა სარეგისტრაციო სამსახურისათვის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის წარდგენა, რაც მან არ შეასრულა, შესაბამისად, სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ კანონიერია.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნით, სარეგისტრაციო წარ-

მოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები კანონიერია. ამდენად, მოსარჩელების მიერ კორექტირებული საკადასტრო აზომებით ნახაზის წარდგენამდე მარეგისტრირებული ორგანო მოკლებულია შესაძლებლობას განახორციელოს რეგისტრაცია, შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოთხოვნა მოპასუხისთვის სასაზღვრო მიჯნის დარეგისტრირებისა და დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საკუთრებაში 614.2 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის აღრიცხვის დაავალდებულების ნაწილშიც.

**კასატორები:** დ. ო-ე, ჰ. ჯ-ა

**მონინალმდგე მხარე:** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

**მესამე პირი:** ზ. კ-ე

**კასაციის საგანი და მოცულობა /ვარგლები/:**

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 8 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით მათი სარჩელის დაკმაყოფილება.

**კასაციის მოტივები:**

**პროცესუალური:** გასაჩივრებული განჩინება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-394-ე მუხლების თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

**მატერიალური:** კასატორთა მტკიცებით, სასამართლომ არ გაიზიარა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის სამოქალაქო საქმეზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით და ამ საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, ისინი წარმოადგენენ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში არსებული 614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის კანონიერ მესაკუთრეებს. მითითებული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ კანონიერად სარგებლობდნენ იმ მიწის ნაკვეთით, რომელიც შემოფარგლულია სადავო მიჯნით. კასატორის განმარტებით, სწორედ აღნიშნული გადაწყვეტილება წარმოადგენს მათი უფლების დამდგენ დოკუმენტს და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფლება არ აქვს მიუთითოს 1% გადაფარვაზე, ვინაიდან სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგინდა სწორედ ამ ზედდების კანონიერება და ეს ზედდება უნდა გასწორებულიყო სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად.

სასამართლომ არ მიაქცია ყურადღება იმ ფაქტს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სრულად დაურეგისტრი-

რა ზ. კ-ეს მიწის ნაკვეთი, მიუხედავად იმისა, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მისი სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. ზ. კ-ემ უკანონოდ შეიმცირა მიწის ნაკვეთის ოდენობა და ფაქტობრივად კანონიერი საფუძვლის გარეშე დაირეგისტრირა ქონება საკუთრებად.

სააპელაციო სასამართლომ იგნორირება გაუკეთა კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას, რითაც ხელი შეუწყო საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უხეში პრაქტიკის დადგენაში, რომ არანაირი მნიშვნელობა და შედეგები არ შეიძლება მოჰყვეს სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებს და იგი არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრისათვის რაიმე უფლებების წარმოშობის, შეცვლისა და შეწყვეტის საფუძვლებს.

**სამართლებრივი:** კასატორთა მტკიცებით, სასამართლოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით დაირღვა მათი კონსტიტუციური უფლება საკუთრების ხელშეუხებლობის შესახებ. 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსმა განსაზღვრა მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი და პირობები, კერძოდ, 1513-ე მუხლის შესაბამისად, საკუთრებად უნდა ჩაითვალოს ის მიწის ნაკვეთები, რომლებსაც გამოცალკევებულად ფლობენ აღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე. კასატორის განმარტებით, დადასტურებულია, რომ 1989 წლიდან მოსაზღვრე მეზობლებთან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე კანონიერად ფლობდა და სარგებლობდა 614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, რაც სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ წარმოადგენს მათ საკუთრებას და უნდა მოხდეს რეგისტრაცია. სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის დანიშნულება მხოლოდ ნივთებზე, არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებზე და უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის, შეცვლისა და მიტოვების შესახებ მონაცემთა რეგისტრაციაა და მის კომპეტენციაში არ შედის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილებების გადახედვა-რევიზია, რასაც ადგილი აქვს კონკრეტულ შემთხვევაში.

სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა არა მარტო გასაჩივრებული საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილების ფარგლებში არამედ ერთიანობაში შეეფასებინა საკითხი და სავალდებულოდ მიეღო მხედველობაში კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს განჩინება სამოქალაქო საქმეზე. სააპელაციო სასამართლომ კი უსაფუძვლოდ მოითხოვა სხვა დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა საკუთრების უფლებას მიწაზე.

წერილობითი მოსაზრებები მხარეებს საკასაციო სასამარ-

თლოში არ წარმოუდგენიათ.

### **საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის და-საშვებობის პროცესუალური წანამძღვრები:**

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმე დასაშვებია ად-მინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნ-ქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე განხი-ლულია მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის შედეგზე.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, სა-კასაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობისა და გასაჩივ-რებული განჩინების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწ-მების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გა-უქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-ულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 8 თებერვლის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნეს ახალი გადაწ-ყვეტილება, რომლითაც დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას სარჩელი დაკმაყო-ფილდება ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბა-თილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვ-ნული სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლე-ვის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრ-აციულ-სამართლებრივი აქტი, დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საჩივართან დაკავშირებით კანონით დადგენილ ვადაში, შემდეგ გარემოე-ბათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასამართლომ გასა-ჩივრებული გადაწყვეტილების მიღებისას დაარღვია მატერია-ლური და საპროცესო სამართლის ნორმები, კერძოდ, საქართვე-ლოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის მოთ-ხოვნები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოე-ყენებინა.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო შეფასებით, სასამართლო აქტი საერთოდ არ შეიცავს მსჯელობას სააპელაციო საჩივრის მოტივებზე, არ არის გაქარწყლებული აპელანტის მოსაზრებე-ბი, ისე არის მიჩნეული დაუსაბუთებლად და კანონშეუსაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო სააპელაციო სასამართლოს განჩი-ნების კრიტიკასას ეყრდნობა საქართველოს უზენაესი სასამარ-



თლოს მიერ საქმეზე №ბს-52-52(კ-08) მ. ხ-ის სარჩელისა გამო მოპასუხის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საბაჟო დე-პარტამენტის მიმართ, 2008 წლის 25 მარტის განჩინებით ჩამო-ყალიბებულ სასამართლო პრაქტიკას, რომლის მიხედვით საკა-საციო სასამართლომ იმსჯელა სააპელაციო სასამართლოს მი-ერ სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტით მინიჭე-ბული კომპეტენციის კვალიფიციური გამოყენების შესახებ, კერ-ძოდ:

„სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტის მიხედ-ვით: სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, რომლითაც უცვლე-ლად რჩება გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და თუ სააპელა-ციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამარ-თლოს შეფასებებსა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მასზე მითითებით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სააპელაციო სა-სამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება განჩინებაში გადმოსცეს მოკლე დასაბუთება, არც ერთ შემთხვევაში არ უნ-და იქნეს გაგებული იმგვარად, რომ სააპელაციო სასამართლო მხოლოდ ფორმალური თვალსაზრისით ახორციელებს მარ-თლმსაჯულებას. მითითებული ნორმით დადგენილი პროცესუ-ალური უფლებამოსილების გამოყენება არ უნდა მოვიდეს წი-ნააღმდეგობაში ამავე კოდექსის 377.1 მუხლით განსაზღვრულ სააპელაციო სასამართლოს იურისდიქციასა და კომპეტენციას-თან, ვინაიდან სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს სწორედ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზ-რისით სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში შემონმების ვალდე-ბულების დადგენით. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანო-ნიერების და დასაბუთებულობის შემონმების ვალდებულება პროცესუალურ-სამართლებრივი დოქტრინის მიხედვით უცი-ლობლად გულისხმობს და მოიაზრებს სააპელაციო საჩივრის მო-ტივების საფუძვლიანობის შეფასებას.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სა-მართალწარმოება, რომელიც აგებულია მხარეთა დისპოზიცი-ურობის და შეჯიბრებითობის პრინციპებზე, სააპელაციო და სა-კასაციო საჩივარს აკუთვნებს მხარის უფლების დაცვის სამარ-თლებრივ საშუალებებს, ამასთან, სწორედ მხარის ამ საპროცე-სო უფლების რეალიზაცია თანაზომიერია მხარისავე საპროცე-სო ვალდებულებასთან – დაასაბუთოს საჩივარი, კერძოდ, სსსკ-ის 368-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის ე) და ვ) ქვეპუნქტებში მითითე-

ბულია თუ რა უნდა იყოს ასახული სააპელაციო საჩივრის შინა-არსში. მხარის ამგვარი პროცესუალური ვალდებულება შეიცავს მხარის საპროცესო უფლებრივ გარანტიას, ზემდგომმა სასამართლომ შეაფასოს მისი საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაიზიაროს ან უარყოს, გააქარწყლოს ისინი იურიდიულად არგუმენტირებული სახით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ-ის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის გ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული უფლებამოსილების გამოყენება ზემომითითებული საპროცესო ნორმების ობიექტური შინაარსის კონტექსტის გათვალისწინების გარეშე, სააპელაციო სამართალწარმოების გახდის ზედაპირულს და განაპირობებს მის უკიდურესად ფორმალისტურ ხასიათს, რაც წინააღმდეგობაში მოდის სააპელაციო სამართალწარმოების არსსა და მართლმსაჯულების პრინციპებთან.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საპროცესო ნორმა შეუძლებელია გამოყენებულ იქნეს მხარის პროცესუალური უფლების შეზღუდვის თვალსაზრისით, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს პროცესუალური უფლებამოსილება უნდა შეიზღუდოს, რათა არ მოხდეს მხარის საპროცესო უფლების იგნორირება, უკიდურეს შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს მიერ კანონით გათვალისწინებული საპროცესო ზედამხედველობა განუხორციელებელი დარჩება“.

სააპელაციო სასამართლომ საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები უკრიტიკოდ გაიზიარა და არც დაასაბუთა მათი უტყუარობა საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებთან ერთობლიობაში. შესაბამისად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, საქმე არ არის სრულყოფილად შესწავლილი და გამოკვლეული, რაც არ იძლევა სამართლებრივი შეფასებების გაკეთებისა და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას.

სსსკ-ის 407.2. მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დასაბუთებულია, შესაბამისად, იზიარებს საკასაციო პრეტენზიას იმის თაობაზე, რომ სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა მოთხოვნის იმ ძირითად სამართლებრივ საფუძველზე, რომელზედაც უთითებდა აპელან-

ტი. სააპელაციო სასამართლომ მართალია, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დადასტურებულად ჩაითვალა, ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58 და №60 საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებული სასაზღვრე მიჯნა და განისაზღვრა, რომ მომხდარიყო მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, მაგრამ მიიჩნია, რომ ამ გადაწყვეტილებით არ უმსჯელია დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობზე, და იმაზე, რომ სასაზღვრო მიჯნის რეგისტრაციის შედეგად მოიმატებდა რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ფართობი, აღნიშნულიდან გამომდინარე მართებულად მიიჩნია, ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

კონკრეტულ შემთხვევაში სარჩელის საგანს წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №882012048289-06 გადაწყვეტილების, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურის 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07 გადაწყვეტილების სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილების ბაილად ცნობა და მოპასუხე ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება განახორციელოს რეგისტრაცია ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად. აღნიშნული გადაწყვეტილებების გაუქმებას, მოსარჩელეები ითხოვენ იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციო სამსახურმა მათ საკუთრებაში არ დაარეგისტრირა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, დადგენილი სასაზღვრო მიჯნა ანუ არ აღასრულა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორების დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას კასაციის მოტივს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, კერძოდ, ის გარემოება, რომ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა შესასრულებლად ყველა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის.

საკასაციო სასამართლო იზიარებს, ქვემდგომი სასამართლოების განმარტებებს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის წესსა და პირობებზე სარეგისტრაციო წარმოე-

ბაში მონაწილე სუბიექტების უფლება-მოვალეობებზე, რომ „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 მიღებისა და მისი გასაჩივრების წესი და პირობები, მითითებული კანონის 21-ე მუხლში ჩამოთვლილია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველები, კერძოდ, ამავე მუხლის 1 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით გათვალისწინებული ზედდება, 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 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი მარეგისტრირებელი ორგანო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე.

**საქმის მასალებიდან დადასტურებულია:**

1. 2008 წლის 5 აგვისტოს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, დ. და ქ. ო-ეებსა და ჰ. ჯ-ას თანასაკუთრებაში რეგისტრირებული აქეთ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში 585,64 კვ. დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი.

2. 2008 წლის 3 აპრილს ზ. კ-ეს საკუთრებაში რეგისტრირებული აქვს ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში 538,48 კვ. დაზუსტებული მიწის ნაკვეთი.

3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ზ. კ-ის სარჩელი სასაზღვრე მიწის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შესახებ არ დაკმაყოფილდა. ამავე გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ჰ. ჯ-ას და დ. ო-ის შეგებებული სარჩელი. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დადგენილად იქნა მიჩნეული ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-სა და №60-ს საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებული სასაზღვრე მიწა და დადგინდა, რომ მოხდეს მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით (გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში).

4. 2012 წლის 6 თებერვალს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა დ. ო-ემ და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ზე სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია.

5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება დ. ო-ის განცხადებაზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ იმ მოტივით, რომ მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ვერ დგინდებოდა შეესაბამებოდა თუ არა ის სასამართლოს გადაწყვეტილებით აღიარებულ სასაზღვრე მიწის არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას, დაევალა წარმოდგინა მისი იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 12

მარტის №882012048289-04 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება დ. ო-ის განცხადებაზე, შეჩერების საფუძვლების აღმოუფხვრელობის გამო.

7. დ. ო-ემ და ჰ. ჯ-ამ 2012 წლის 12 მარტს და 2 აპრილს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვეს ამავე სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის №88201248289-03 და №882012048289-04 გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 11 აპრილის №56074 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 თებერვლის №882012048289-03 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და 2012 წლის 12 მარტის №882012048289-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებები და ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

9. საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის გადაწყვეტილებით №882012048289-06 შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება დ. ო-ის განცხადებაზე, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში მდებარე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია. შეჩერების საფუძველი იყო ის გარემოება, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის შესაბამისად 1% მეტად მოიმატა უძრავი ნივთის ფართობმა.

10. საჯარო რეესტროს ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 4 ივნისის №882012048289-07 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

11. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის თაობაზე.

12. 2012 წლის 10 თებერვალს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ზ. კ-ემ და მოითხოვა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილებების შეტანა.

13. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 14 თებერვლის №882012055288-03 გადაწყვეტილებით, შეჩერდა სარეგისტრაცი-

ციო წარმოება ზ. კ-ის განცხადებაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციით, კერძოდ, საკადასტრო აზომვითი ნახაზით ვერ დგინდებოდა შეესაბამებოდა თუ არა ის სასამართლო გადაწყვეტილებით აღიარებული სასაზღვრო მიჯნის ფაქტობრივ მდგომარეობას. ამასთან, განემართა, რომ იდენტიფიკაცია უნდა მომხდარიყო კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით.

14. 2012 წლის 17 თებერვალს ზ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო ნახაზი, ელექტრონული ვერსია და მოითხოვა სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად რეესტრაციის განხორციელება.

15. უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში (ყოფილი ... ქ. №64) დაზუსტებული ფართით – 435,00 კვ.მ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ზ. კ-ის სახელზე.

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, დ. ო-ემ განცხადებით მიმართა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომელსაც დაურთო ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, რომლითაც დადგენილად ჩაითვალა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58 და №60 საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებული სასაზღვრე მიჯნა და განისაზღვრა, რომ მოხდეს მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით, მითითებული გადაწყვეტილება უცვლელად დატოვა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომაც, რომელმაც სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ექსპერტიზის დეპარტამენტის ექსპერტის №526/15-2001 დასკვნის თანახმად, მიიჩნია, რომ ზ. კ-ე ქ. ქუთაისში, ... ქ. №60-ში ფაქტობრივად ფლობდა 518, 6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, დ. ო-ე, ქ. ო-ე და ჰ. ჯ-ა ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58-ში ფაქტობრივად ფლობენ 614 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, ექსპერტიზის დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ მხარეთა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ფაქტობრივად არსებული სასაზღვრე მიჯნა ნაკვეთებს შორის ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით ო-ის სახლის აღმოსავლეთ მხრიდან საშუალოდ დაშორებულია 3,5 მ-ით, ხოლო კ-ის სახლის დასავლეთ ფასადიდან საშუალოდ 1,1-2,5 მ-ით. დასკვნის შესაბამისად, მართალია, ნაკვეთებს შორის ფაქტობრივად არსებული საზღვარი არ შეესაბამება არსებულ „გენგეგმაში“, მითითებულ, წყვეტილი და უწყვეტი ხაზებით მონიშნულ საზღვრებს, მაგრამ სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნუ-



ლი დასკვნისა და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული ექსპერტის განმარტების გათვალისწინებით დადგენილად მიიჩნია, რომ მინის ნაკვეთები უკვე 1989 წლიდან იყო გაყოფილი იმ მდგომარეობით, რა მდგომარეობითაც არის დღეს, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საზღვრები და საჯარო რეესტრს დაავალა მისი რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების შესრულების ვალდებულება გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლისა და „საერთო სასამართლოების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-4 მუხლის დანაწესიდან. კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების (განჩინების) აღსრულების სავალდებულობა ეფუძნება კანონის აღსრულების სავალდებულობას, რომლის საფუძველზეც ეს გადაწყვეტილება (განჩინება) გამოტანილი, რაც ნიშნავს იმას, რომ მისი შეცვლა ან გაუქმება დაუშვებელია, რომელიმე სახელმწიფო ორგანოს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან სხვა პირის მიერ, ასევე არც ერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს უფლება საქმეზე მიიღოს სასამართლო გადაწყვეტილებისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილება.

კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების (განჩინების) შესრულების სავალდებულობა ასევე განსაზღვრულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსითაც, რომლის მე-10 მუხლის თანახმად: „კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები), აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს“, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ დაინტერესებული პირი მიმართავს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოებს, მაშინ ეს ორგანოები ვალდებული არიან შეასრულონ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (განჩინებით) განსაზღვრული უფლებები, მათ შორის მოახდინონ მათი რეგისტრაცია და ა.შ. ხელი შეუწყონ მის აღსრულებას.

საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო დ.ო-ის განცხადების წარდგენის შემდეგ, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 2010 წლის 28 ოქტომ-

ბრის გადაწყვეტილების შესაბამისად, მისი აღსრულების მიზნით, ემსჯელა განაცხადის შესაბამისობაზე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილ ქ. ქუთაისში, ... ქ. №58 და №60 საცხოვრებელ სახლებს შორის მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით აგებულ სასაზღვრე მიჯნასთან.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, თუ საჯარო რეესტრი განხილვის სტადიაზე მივა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელეთა უფლებების დაცვა – რეალიზება შეუძლებელია ზ. კ-ის ფართის რეგისტრაციის კანონიერების გადამოწმების გარეშე, განუმარტოს მოსარჩელეებს პროცესუალური უფლების – ზ. კ-ის რეგისტრაციის გასაჩივრების შესაძლებლობის თაობაზე.

საკასაციო პალატის განმარტებით, 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.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით: ადმინისტრაციული საჩივრის ხელახლა განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა გააქარწყლოს საჩივრის ყველა მოტივი/არგუმენტი დასაბუთებულად, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაიზიაროს მათი საფუძვლიანობა. აღნიშნული ვალდებულება გამომდინარეობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის XIII თავის „ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოება“ მოთხოვნებიდან – მმართველობის ორგანოების უფლებამოსილება – განახორციელონ ქვემდგომი ორგანოების გადაწყვეტილებების კანონიერებაზე კონტროლი, გულისხმობს მათ მიუკერძოებლად, ობიექტურად და კანონიერებისა და კანონის წინაშე თანასწორობის პრინციპებზე დაყრდნობით განხილვა-გადაწყვეტის ვალდებულებას. იმ შემთხვევაში, როცა ქვემდგომ ორგანოს დამაჯერებლად არ გამოუკვლევია აქტის გამოცემისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და მათი შეფასება-დად-

გენის საფუძველზე კანონიერად გადაწყვეტოს დავა.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საჩივრის განხილვისას სრულყოფილად და სარწმუნოდ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, კერძოდ, არ გამოუკვლევია ის გარემოება, რომ კანონიერ ძალაში შესული 2010 წლის 28 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით და ამ საქმეზე ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, დადგენილ იქნა სასაზღვრე მიჯნა და დადგენილ იქნა თუ რა ფართი ეკუთვნოდა საჩივრის ავტორს და რა ფართი ზ. კ-ეს, ასევე უგულვებელყოფილ იქნა ის გარემოება, რომ სასამართლო გადაწყვეტილებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სამსახურს დაევალა მისი დარეგისტრირება, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახლა უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება, უნდა გამოიკვლიოს ზუსტად რომელ მხარეს არის ზედდება და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების შესაბამისად უნდა მოახდინოს სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბა-

თილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი – მოცემულ შემთხვევაში სადავო საკუთრების უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სსსკ-ის 411-ე მუხლის შესაბამისად, სახეზეა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალური წინაპირობები, რომლითაც დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა საკითხის ხელახალი განხილვისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 55-ე მუხლის თანახმად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს სასამართლო ხარჯების სახით უნდა დაეკისროს 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2, 32.4, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე 411-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:**

1. დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქ. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 8 თებერვლის განჩინება და საკასაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;

3. დ. ო-ისა და ჰ. ჯ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 5 ივლისის №104265 გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს საქმის გარემოებათა ხელახა-

ლი გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, კანონით დადგენილ ვადაში;

5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაეკისროს სასამართლო ხარჯების სახით 100 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ;

6. საკასაციო სასამართლოს გადანყვეტილება საბოლოო და არ საჩივრდება.

## საკიბეჯლი

<b>1. მიწის ნაკვეთზე უფლება .....</b>	<b>3</b>
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება .....	17
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის წესით პრივატიზება .....	27
<b>2. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია</b>	
მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია .....	43
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი .....	57
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შეჩერების კანონიერება .....	74
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება .....	92
უძრავი ქონების რეგისტრაციის კანონიერება .....	103
სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია .....	130

საქართველოს უზენაესი სასამართლო  
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32  
ტელ.: (995 32) 298 21 03  
[www.supremecourt.ge](http://www.supremecourt.ge)