

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

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე
2015, №10

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)
2015, №10

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)
2015, №10

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)
2015, №10

გადაწყვეტილებების შერჩევასა
და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი **ლიანა ლომიძე**

ტექნიკური რედაქტორი **მარიკა მაღალაშვილი**

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

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

1. მიწის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-359-349(4კ-13)

24 აპრილი, 2014 წ., ქ. თბილისი

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

სარჩელის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ვ. მ-მა 16.06.2011წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მისი უძრავი ნივთის – თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში აღრიცხვის შესახებ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8207 წერილის, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილების, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. აუქციონის №9-4-248 ოქმის, დ. ო-ის სახელზე 16.11.2010წ. გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით ...) დ. ო-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სამსახურის 26.11.2010წ. გადაწყვეტილებისა და ვ. მ-ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2006 წლის 17 ივლისიდან მის საკუთრებაში ირიცხება ნორიოს საკრებულოს ტერიტორიაზე მდებარე ... 0,10 ჰა. მიწის ნაკვეთი, რომელიც 20.06.2006წ. შეიძინა. 04.04.2011წ. განცხადებით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარდგენილი დოკუმენტების საფუძ-

ველზე მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებებში ცვლილების რეგისტრაცია (ნაკვეთის ზომების დაზუსტება). საჯარო რეესტრმა დაადგინა, რომ ვ. მ-ის მიერ წარდგენილ საკადასტრო ნახაზსა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება და მის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით მინის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მინის ნაკვეთის საზღვრებში. აღნიშნული ზედდების საფუძველი გახდა 19.08.2010წ. ქ. თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მინის თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში აღრიცხვა, რის შემდეგაც მოხდა ნაკვეთის გასხვისება აუქციონის წესით დ. ო-ეზე. ვ. მ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომელმაც უარი თქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელის მოსაზრებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული და სამართლებრივად შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც შედეგად მოჰყვა უკანონო გადაწყვეტილების მიღება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 18.07.2011წ. საოქმო განჩინებით, სზაკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ დ. ო-ე და ქ. თბილისის მერია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 03.08.2011წ. გადაწყვეტილებით ვ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. №... გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში კანონიერია, ვინაიდან რეგისტრაცია მოსარჩელეს პირდაპირ სასამართლოში უნდა გაესაჩივრებინა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე 19.08.2010წ. რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში არ არსებობდა უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი, ვინაიდან სახეზე იყო შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტი – ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8807 მიმართვა. ვ. მ-ის სახელზე 2006 წელს განხორციელებული დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობის პირობებში ვერ დადგინდებოდა მისი კუთვნილი მინის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და ფართობი, შესაბამისად, ზუსტი საკადასტრო მონაცემები. ამდენად, ქ. თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონა-

ცემების შეუსაბამობის განსაზღვრა ვ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან შეუძლებელი იყო. 12.10.2010წ. აუქციონის, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 ადმინისტრაციული დაპირებისა და 16.11.2010წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სასამართლომ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრი ს ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილების საფუძველზე სადავო ქონება აღირიცხა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში და საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებულმა პირმა კანონით დადგენილი წესის დაცვით გაასხვისა ქონება მესამე პირზე – დ. ო-ზე, რომელიც უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 03.08.2011წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მოსარჩელის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.10.2011წ. განჩინებით ვ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 19.08.2010წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, ... დაზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლებით. სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციისას, არ გამოკვეთილა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველები. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ვ. მ-ის მიერ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების რეგისტრაციის მოთხოვნის პერიოდისათვის სადავო მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით უკვე აღრიცხული იყო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა (WGS-84) სისტემის (UTM) პროექციით შესრულებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა ვ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ ობიექტს და არ არსებობდა მასზე თვითმმართველი ერთეულის მიერ რეგისტრაციის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველები. ვ. მ-ის მიერ ნორიოში მდებარე 0,10 ჰა მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის (2006 წელს) მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკადასტრო აღწერის ჩატარება გულისხმობდა უძრავი ნივთების შესახებ მონაცემების დოკუმენტირებას (მოძიება, სისტემატიზაცია, დაფიქსირება), რომლებიც ასახავენ უძრავი ნივთების ადგილმდებარეობას, დანიშნულებას, საზღვრებს, ზომებს და მათთან დაკავშირებულ უფლებებს. პალატამ მიუთითა, რომ ვ. მ-ის მიერ არ იქნა წარდგენილი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული სადავო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა – ამონაბეჭდი საკადასტრო რუკიდან, მხარის მიერ წარმოდგენილ იქნა მხოლოდ შპს „გ...“ მიერ შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ 2006 წელს განხორციელებული ვ. მ-ის სახელზე დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობის პირობებში ვერ დგინდება მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ზუსტი ადგილმდებარეობა და ფართობი, საკადასტრო მონაცემები. შესაბამისად, არ დასტურდება ვ. მ-ისა და თვითმმართველი ერთეულის მიერ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8807 მიმართვის საფუძველზე განხორციელდა ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არის კანონშესაბამისი და მისი რეგისტრაციის დროისათვის არ არსებობდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-23-ე მუხლებით გათვალისწინებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტისა და სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის შესახებ საჩივრდებოდა სასამართლო წესით. სააპელაციო პალატამ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის (მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესის) მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად რეგის-

ტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრება და მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. №... გადანყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში კანონიერია, ვინაიდან უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება საჩივრდება პირდაპირ სასამართლოში. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ აუქციონი ჩატარდა მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, შესაბამისად, არ არსებობდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.11.2010წ. გადანყვეტილების, რომლითაც სადავო ქონება დაურეგისტრირდა დ. ო-ეს, გაუქმების საფუძველი. სააპელაციო სასამართლო დაეთანხმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ დასკვნებს და მიიჩნია, რომ არ დასტურდება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონის მოთხოვნათა ისეთი დარღვევით, რაც სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის შესაბამისად მათი ბათილად ცნობის საფუძველს შექმნიდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.10.2011წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრა ვ. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადანყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში მოყვანილი სასამართლოს მოსაზრებები სამართლებრივად დაუსაბუთებელია, რადგან ვ. მ-ის მიერ 17.07.2006წ. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელებისათვის წარდგენილ იქნა იმ დროს მოქმედი კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია, შესაბამისად, სხვა დოკუმენტაციის წარდგენის ვალდებულებაც არ არსებობდა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 27.11.2012წ. განჩინებით ვ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 11.10.2011წ. განჩინება და საქმე ხელახალი სასამართლო განხილვისათვის დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ კასატორ – ვ. მ-ის სახელზე 20.06.2006წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დავის განხილვის მომენტისათვის და-

ლაშია და ნამდვილია. საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ვ. მ-ს საკუთრებაში გააჩნია შემდეგი უძრავი ქონება: სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, კოდი ..., სექტორი ..., კოდი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ..., ფართობი 0,10 ჰა (დაუზუსტებელი). საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მითითება ვ. მ-ისა და დ. ო-ის მიწის ნაკვეთების არაიდენტიფიკაციის თაობაზე და მიიჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იძლეოდა ცალსახა დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლოს უნდა გამოეყვლია და დაედგინა ჰქონდა თუ არა ადგილი მიწის ნაკვეთების – №... და №... იდენტიფიკაციას და უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვადასხვა პერიოდში ერთი და იმავე მიწის ნაკვეთის განკარგვას, არსებობდა თუ არა მათ შორის გადაფარვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.03.2013წ. გადაწყვეტილებით ვ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 03.08.2011წ. გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, ვ. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8207 წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილება (ვ. მ-ის მიერ დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში), აღნიშნული აქტების მოქმედება შეწყდა მათი ბათილად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დღიდან; ვ. მ-ის მოთხოვნას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.11.2010წ. გადაწყვეტილების, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. №... გადაწყვეტილების, 12.10.2010წ. აუქციონის, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 ადმინისტრაციული დაპირებისა და 16.11.2010წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის თაობაზე უარი ეთქვა.

სააპელაციო სასამართლომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტზე მითითებით აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც 933 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი აღირიცხა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში, წარმოადგენს ძალდაკარგულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.11.2010წ. გადაწყვეტილებით განხორციელდა საკუთრების

უფლების გადასვლა და 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა დ. ო-ის სახელზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 20.06.2006წ. №1644 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე თანდართული იყო შპს „გ...“ მიერ შესრულებული საკადასტრო რუკები, რომელიც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შემადგენელი ნაწილი იყო და წარმოადგენდა უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრების შესახებ საკადასტრო მონაცემების კარტოგრაფიულ გამოსახულებას. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული 20.06.2006წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მიხედვით ვ. მ-ის მომიჯნავე №48 მიწის ნაკვეთი ეკუთვნის ა. ბ-ეს, 20.06.2006წ. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა. ბ-ის საკუთრებაში არსებული 1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის მიერ და მისი საკადასტრო კოდია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 21.02.2013წ. დამზადებული სადავო მიწის ნაკვეთების ამსახველი საკადასტრო რუკიდან დგინდება, რომ ა. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მეზობლად მდებარეობს თვითმმართველი ერთეულის სახელზე 19.08.2010წ. დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... , რომელზეც ამჟამად დარეგისტრირებულია დ. ო-ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა აგრეთვე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამზადებულ უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემების ზედდების ამსახველ სიტუაციურ ნახაზზე, რომლითაც დადგენილია, რომ დ. ო-ისა და ვ. მ-ის მიწის ნაკვეთები იმყოფება ნაწილობრივ გადაფარვაში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ თვითმმართველი ერთეულის სახელზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ განხორციელდა მასთან დაცული რეგისტრირებული მონაცემების შედარება თვითმმართველი ერთეულის მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ მონაცემებთან, შესაბამისად, თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირდა ვ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სახეზე იყო სზაკ-ის 96-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მოთხოვნების დარღვევა, რაც

სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების წანამძღვრებს ქმნიდა მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. წერილით თვითმმართველი ერთეულის სახელზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს მიერ უკვე განკარგული, კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი. ქ. თბილისის მერიის 12.10.2010წ. აუქციონის შედეგების, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 ადმინისტრაციულ დაპირებისა და 16.11.2010წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნებთან მიმართებაში სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ დ. ო-ეს გააჩნია კანონიერი ნდობა, შესაბამისად, დაუშვებელია აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. №... გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით პალატამ აღნიშნა, რომ სადავო აქტი გასაჩივრებულ ნაწილში კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.03.2013წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიამ, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურმა, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, აგრეთვე ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდება ვ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნა. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ აგრეთვე მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილების, ქონების მართვის სააგენტოს №06-8/8207 წერილის ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ქონების მართვის სააგენტოსათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების ნაწილში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 29.03.2013წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ვ. მ-ის მიერ, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, აგრეთვე იმ ნაწილში, რომლითაც სააპელაციო სასამართლომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8207 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ.

№... გადანყვეტილების მოქმედების შეწყვეტის თარიღად განსაზღვრა მათი ბათილად ცნობის შესახებ გადანყვეტილების მიღების დღე. კასატორმა მოითხოვა ახალი გადანყვეტილების მიღებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8207 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადანყვეტილების მოქმედების შეწყვეტის დროდ მათი ძალაში შესვლის თარიღის განსაზღვრა და ვ. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება იმ ნაწილში, რომელშიც უარი ეთქვა დაკმაყოფილებაზე, ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 ოქმის, დ. ო-ის სახელზე 16.11.2010წ. გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდით ...) დ. ო-ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.11.2010წ. გადანყვეტილებისა და ვ. მ-ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. გადანყვეტილების ბათილად ცნობა. კასატორმა აღნიშნა, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად სასამართლო უფლებამოსილია განსაზღვროს აქტის მოქმედების შეწყვეტა მისი ძალაში შესვლის დღიდან, ბათილად ცნობის დღიდან ან მომავალში კონკრეტული თარიღის მითითებით. როგორც წესი, აქტის ბათილად ცნობის მიზნებიდან გამომდინარე, აქტის მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრება მისი ძალაში შესვლის დღიდან, გამონაკლისის სახით სხვა თარიღის განსაზღვრა გადანყვეტილებაში უნდა იყოს დასაბუთებული. სააპელაციო სასამართლოს 29.03.2013წ. გადანყვეტილებაში არ არის დასაბუთებული გასაჩივრებული აქტების მოქმედების შეწყვეტის თარიღის განსაზღვრა. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა – ამავე ნორმის „ა“ ქვეპუნქტი. ყოველივე ამის შედეგად სასამართლომ მიიღო უკანონო და დაუსაბუთებელი გადანყვეტილება, რამდენადაც ბათილად ცნობილი აქტები ვ. მ-ის უფლებებს უხეშად ლახავდნენ მათი ძალაში შესვლის დღიდან. აქტების მოქმედების შეწყვეტის თარიღად გასაჩივრებული გადანყვეტილების მიღების თარიღის განსაზღვრით სასამართლო ცდილობს დააკანონოს ვ. მ-ის საკუთრების ქონების მართვის სააგენტოს მიერ აუქციონზე რეალიზაცია. 12.10.2012წ. აუქციონის შედეგები – 12.10.2012წ., გამარჯვების ოქმი და 16.11.2010წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ჩაითვლება კანონიერ აქტებად, მიუხედავად იმისა,

რომ მათ საფუძვლად არსებული აქტები ცნობილია უკანონოდ, რაც კანონსაწინააღმდეგოა. კასატორი არ ეთანხმება აგრეთვე მოსაზრებას, რომ დ. ო-ეს სადავო აქტების მიმართ ჰქონდა კანონიერი ნდობა. დ. ო-ემ იცოდა, რომ ნივთს ჰყავდა სხვა მესაკუთრე. შესაბამისად, მასთან მიმართებაში ვერ იქნება გამოყენებული კანონიერი ნდობის ინსტიტუტი. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სხვა პირის კანონიერ ინტერესებს. განსახილველ შემთხვევაში ცალსახაა, რომ გასაჩივრებული აქტები არღვევენ ვ. მ-ის საკუთრების უფლებას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად განმარტა სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მეოთხე ნაწილი. გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის გარეშე ვ. მ-ს ერთმევა შესაძლებლობა დაიბრუნოს 2006 წლიდან მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. უკეთეს სასამართლო მიიჩნევდა, რომ სადავო აქტების მიმართ დ. ო-ეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა და გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობით დ. ო-ეს მიადგებოდა ზიანი, სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მეხუთე ნაწილი, რომლის მიხედვით, თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, დაინტერესებულ მხარეს კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთგანონხანსწორების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ზიანი.

საკასაციო პალატის 14.11.13წ. განჩინებებით ვ.მ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, ხოლო ქ.თბილისის მერიის, ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივრები თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.03.2013წ. გადაწყვეტილებაზე მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია, რომ 20.06.2006წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დაუზუსტებელი მონაცემებით ნორიოში, ... 0, 10 ჰა მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარე-

გისტირდა ვ. მ-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, ... დაზუსტებული 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) დარეგისტრირდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. მიმართვა №06-8/8807 ნაკვეთის თვითმმართველობის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ. საქმეში დაცული საჯარო რეესტრის ამონაწერის (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 26.11.2010წ.) თანახმად ქ.თბილისში, ... 933 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) დაზუსტებული მონაცემებით, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული 16.11.2010წ. №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობისა და ამავე ორგანოს მიერ 12.10.2010წ. გაცემული №9-4-248 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე, რეგისტრირებულია დ. ო-ის საკუთრებაში. საქმეზე დადგენილია, რომ ვ. მ-ის სახელზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი ...) და დ. ო-ის ნაკვეთს შორის (საკადასტრო კოდი №...) არსებობს ზედდება.

პალატა აღნიშნავს, რომ ვ. მ-ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის განხორციელებისას მოქმედი „უძრავი ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ 28.12.05 წ. კანონი ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ 19.12.2008წ. კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად, კანონმდებლობა ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში არსებობას როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით, კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა, უმართებულაოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს (იხ. სუს. 28.02.13წ. №ბს-367-363(კ-12) განჩინება). სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეეს-

ტრით. სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მონოდებულია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის განმტკიცებისკენ, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა. საჯარო რეესტრი, როგორც საჯარო უფლებამოსილების განმახორციელებელი საჯარო დაწესებულება, ფუნქციურ-სამართლებრივი ნიშნით შექმნილი ადმინისტრაციული ორგანოა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მის საქმიანობაზე ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის, კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპები. საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულება მონესრიგებული და საიმედო სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებაა. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 05.11.2013წ. №3/1/531 გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ „უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი გარემოებაა საჯარო რეესტრში ასეთი უფლების დარეგისტრირება. უძრავი ქონების როგორც შექმნა, ისე შემდგომში ამ უფლების ნებისმიერი ტრანსფორმაცია საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებას მოითხოვს უფლების ნამდვილობისთვის. სწორედ საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების დარეგისტრირებით პირს უჩნდება კონკრეტულ ქონებაზე საკუთრების უფლების გარანტია, რაც, იმავდროულად, სახელმწიფოს მხრიდან, მისი ამ უფლების დაცვის ვალდებულებაა. ამასთან, უძრავი ქონების რეგისტრაცია სახელმწიფოს ექსკლუზიური უფლებამოსილებაა. ამის შემდეგ მოქმედებს სახელმწიფოს ქმედების კეთილსინდისიერებისა და საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია (აღსანიშნავია, რომ საერთო სასამართლო დავის გადაწყვეტისას საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობას ეყრდნობა). პირს აქვს გონივრული მოლოდინი, რომ მის მიერ კანონის შესაბამისად ქმედების პირობებში, კანონი არ ითვალისწინებს, მისი ინფორმირების გარეშე, მისი ქონების გასხვისების შესაძლებლობას“. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ვ. მ-ის სახელზე სადავო ნაკვეთი აღი-

რიცხა მ. ნ-ესთან 02.08.06წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხელშეკრულება ძალაშია და სადავო არ გამხდარა, ხელშეკრულებაში მითითებული შესყიდული ნაკვეთის მონაცემები, მიწის შესახებ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განაცხადის რეგისტრაციის №..., თარიღი 30.05.2006წ., სარეგისტრაციო №..., თარიღი 16.06.2006წ.), ვ. მ-ის დაკვეთით 24.03.06წ. შედგენილი საკადასტრო რუკა, ვ. მ-ის სახელზე სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთზე საკუთრების რეგისტრაციის რეკვიზიტები (სარეგისტრაციო ზონა-გარდაბანი, კოდი-..., სექტორი-ხეხილსანერგე, კოდი-..., კვარტალი №..., ნაკვეთი №..., ფართობი 0,10ჰა., მისამართი-ნორიოს საკრებულო, ...) იძლეოდა ნაკვეთის იდენტიფიკაციის შესაძლებლობას.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ ორგანული კანონის 47-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას წარმოადგენს თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული, სახელმწიფო ქონებაზე დამაგრებული და სახელმწიფო ნილობრივი მონაწილეობით არსებულ ქონებაზე დამაგრებული მიწებისა. რამდენადაც აღნიშნული ქონება იმყოფებოდა ვ. მ-ის საკუთრებაში, ქონების მართვის სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი 12.08.10წ. №06-8/8207 წერილის საფუძველზე აღერიცხა ნაკვეთი თავის საკუთრებაში და მოეხდინა მისი პრივატიზაცია. თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციის განხორციელება მოხდა ხსენებული წერილის საფუძველზე, წერილს მოჰყვა სამართლებრივი შედეგი, შესაბამისად ის არის სზაკ-ის 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას. აღნიშნული ნორმის მიხედვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებული იყო დაედგინა უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 3.6 მუხლის თანახმად მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოება-

ზე. შესაბამისად, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.10წ. №... გადაწყვეტილებით ვ. მ-ის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე სხვისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს და სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის თანახმად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივია. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8207 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №882010742465-03 გადაწყვეტილების, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, მოქმედება შეწყდა მათი ბათილად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დღიდან, ამასთანავე, ვ. მ-ის მოთხოვნა 12.10.2010წ. აუქციონის, ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 ოქმის, 16.11.2010წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დავის ამგვარი გადაწყვეტით ვ. მ-ს ერთმევა თავისი საკუთრებით სარგებლობის შესაძლებლობა. საკუთრება არის ფაქტი და დაუშვებელია ბუნებაში მისი აბსტრაქტული სახით არსებობა. საკითხის ასეთი გადაწყვეტა ლახავს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, ქმნის მდგომარეობას, როდესაც პირი არის საკუთრების უფლების მატარებელი, თუმცა არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საგანთა ნამდვილი მდგომარეობა და რეგისტრირებული მონაცემები უნდა იყოს თანხვედრაში, ხოლო დუბლირების და პარალელიზმის გამოვლენის შემთხვევაში უნდა გაირკვეს საკითხი იმის შესახებ, თუ რომელს გააჩნია უკეთესი სამართლებრივი საფუძველი. ვ. მ-სა და მ. ნ-ეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ქმნიდა ნაკვეთის ვ. მ-ის სახელზე აღრიცხვის მყარ საფუძველს. საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 20.06.06წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ვ. მ-ის საკუთრების უფლება ნორიოში, ... 0.10 ჰექტარი მიწის ნაკვეთზე, დაუზუსტებელი მონაცემებით. საქმეში დაცული საჯარო რეესტრის ამონაწერით (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 26.11.2010წ.), იმავე მიწის ნაკვეთზე დაუზუსტებელი მო-

ნაცემებით რეგისტრირებულია დ. ო-ის საკუთრების უფლება. უკანასკნელ რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 16.11.10წ. №... საკუთრების დამადასტურებელი მონმოზა და ამავე ორგანოს 12.10.10წ. №9-4-248 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი. სააპელაციო სასამართლოს გადანყვევით ძალაში რჩება ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსანინააღმდეგო ჩანაწერი. იმ პირობებში, როდესაც სადავო მინის ნაკვეთი ამჟამად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ვ. მ-ის სახელზე, რეგისტრაცია და მისი საფუძველი ძალაშია და მისი კანონიერება ეჭვქვეშ არ დამდგარა, დაუსაბუთებელია და კანონმდებლობის მოთხოვნებს არ შეესაბამება იმავდროულად დ. ო-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია იმავე მინის ნაკვეთზე. ერთი და იგივე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენციის პირობებში საერთო წესის მიხედვით უპირატესობა ენიჭება იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვიდრე წინმსწრები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე სადავო რეგისტრაციის დროს მინის ნაკვეთი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად ვ. მ-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული. სადავო მინის ნაკვეთი ამჟამადაც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში ვ. მ-ის სახელზე, რეგისტრაცია ძალაშია, ის არ გასაჩივრებულია, მის მიმართ მოქმედებს რეგისტრაციის კანონიერების და უტყუარობის პრეზუმფცია. საერთო წესის მიხედვით ბოლო ჩანაწერი ძალას უკარგავს ადრინდელ ჩანაწერს. მოცემულ შემთხვევაში თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ვ. მ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, სახეზეა ერთი და იმავე ობიექტზე სხვადასხვა კოორდინატა სისტემაში ორი ჩანაწერის კონკურენცია, რომლის პირობებშიც უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.1 მუხლის შესაბამისად, თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ. ამდენად არ იკვეთება სადავო რეგისტრაციის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, თვითმმართველობის სახელ-

ზე რეგისტრაციის განხორციელება რეგისტრაციის მომენტიდან ლახავდა ვ. მ-ის საკუთრების უფლებას.

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა ის გარემოება, რომ 12.10.10წ. აუქციონის შედეგები, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.10წ. №9-4-248 ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) და 16.11.10წ. საკუთრების დამადასტურებელი მონმოზა არის დ. ო-ის მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვების საფუძველი, სზაკ-ის 60¹.4 მუხლით დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ხსენებული აქტების მიმართ დ. ო-ეს კანონიერი ნდობა აქვს, რაც გამორიცხავს აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სზაკ-ის 60¹.4 მუხლი ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას იმ შემთხვევაში, როდესაც იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული აქტი, როგორც სამართლის ნორმის (გენერალური მონესრიგების) კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, უნდა ემყარებოდეს სამართლებრივ საფუძველს. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დ. ო-ე გამოცხადდა მე-საკუთრედ (16.11.10წ. საკუთრების დამადასტურებელი მონმოზა) და აუქციონში გამარჯვების 12.10.10წ. №9-4-248 ოქმი, მოსარჩელისათვის – ვ. მ-ისათვის არის შემზღუდავი, ვინაიდან ისინი ხელყოფენ მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, პირის უფლების და ინტერესების არსებითად დარღვევა სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი მიუხედავად აქტების მიმართ დაინტერესებული პირის – დ. ო-ის კანონიერი ნდობისა, მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი უკეთეს არსებითად ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან ინტერესი, რაც სადავო მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, 20.06.06წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე ვ. მ-ის განხორციელებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერების არსებობის გათვალისწინებით, სახეზეა. სადავო ნაკვეთის ვ. მ-ის სახელზე რეგისტრაციის შედეგად მას გაუჩნდა საჯარო რეეს-

ტრის ჩანაწერისადმი კანონიერი ნდობა და ამ ნდობის პირობებში წლების განმავლობაში ის მართლზომიერად ფლობდა კუთვნილ მიწის ნაკვეთს. სააპელაციო პალატა შემოიფარგლა მხოლოდ დ. ო-ის კანონიერ ნდობაზე მსჯელობით და შეფასების მიღმა დატოვა ვ. მ-ის კანონიერი ნდობა მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის მიმართ. ამდენად, დ. ო-ის კანონიერი ნდობა 16.11.10წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის და 12.10.10წ. №9-4-248 ოქმის, როგორც დაპირებისადმი, გამოირიცხება მ.მ-ის კანონიერი ნდობის დაცვის უპირატესი ინტერესის გათვალისწინებით.

ვ. მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა საფუძველს არის მოკლებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.10წ. აუქციონის №9-4-248 ოქმის ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებად მიჩნევის შემთხვევაშიც. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სადავო აუქციონის ჩატარების დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტი ადგენდა, რომ თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგება ფორმდებოდა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის შესაბამისად. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის წერილობითი ხელშეკრულება. სასკ-ის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით, კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები, მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად. სზაკ-ის 67-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც ზღუდავს მესამე პირის უფლებებს ან აკისრებს მას რაიმე ვალდებულებას, ძალაში შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მესამე პირის მიერ წერილობითი თანხმობის წარდგენის შემდეგ, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, იმის გათვალისწინებით, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს სზაკ-ის მეხუთე თავით გათვალისწინებული სპეციალური ნორმები, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველები გათვალისწინებულია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ დამატებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითაც. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდე-

ბა სზაკ-ის ისეთ დანაწესებში, როგორცაა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მისთვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა და სხვ.. ამდენად, საჯარო ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, ბრუნვის სტაბილურობის მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულებების მიმართ, სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივისცემა ინტერესის სამართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სამოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვალისწინების პირობებში. მოცემულ შემთხვევაში ვ. მ-ის და დ.ო-ის ინტერესებს შორის, მარეგისტრირებული ორგანოს გარდა, დგას ქონების განმკარგავი ადმინისტრაციული ორგანო – სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, ნივთის შექმნა მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია მის მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებაზე გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის კანონიერებაზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელმწიფოს, ადმინისტრაციული ორგანოს, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მონაწილე მხარის, პასუხისმგებლობა არის გაცილებით უფრო მაღალი, ვიდრე სამართლის რომელიმე სხვა სუბიექტის, რამდენადაც მიიჩნევა, რომ სახელმწიფო, თვითმმართველობის ორგანო, მთელი მისი ადმინისტრაციული რესურსებით, თავადვე უნდა იყოს კანონიერების გარანტი. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის, როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების („ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ კანონის მე-19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტი, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 21-ე მუხლი) სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძვლებს. ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ვინაიდან ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილობის გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი. ამდენად, სსიპ ქონების მართვის საა-

გენტოს №06-8/8207 მიმართვისა და საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ინვეს მათ საფუძველზე გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების – 12.10.2010წ. №9-4-248 ოქმის, როგორც აუქციონის პროცედურის შემავაშმებელი, დამაგვირგვინებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობას. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აუქციონის 12.10.2010წ. №9-4-248 ოქმის, 16.11.2010წ. საკუთრების მონშობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.2010წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე ვ.მ-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია.

მხედველობაშია მისაღები აგრეთვე ის გარემოება, რომ 12.10.10წ. აუქციონის შედეგად დ. ო-ის საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი გადაფარვაში იმყოფება აგრეთვე ვ. მ-ის კუთვნილი ნაკვეთის მეზობლად მდებარე მიწის ნაკვეთთან, სააპელაციო სასამართლოს 29.11.13წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით გაუქმდა 12.10.10წ. №9-3-287 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, 16.11.2010წ. №... საკუთრების დამადასტურებელი მონშობა მეზობელი ნაკვეთის შესაკუთრის დ. ს-ის მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში (საკადასტრო კოდი №...). ამასთანავე, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.10წ. №... წერილი სხენებულ ნაწილში ბათილად იქნა ცნობილი კანონიერ ძალაში მყოფი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 16.07.13წ. გადაწყვეტილებით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის ერთ-ერთი მოთხოვნა ეხება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.11წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას. სააგენტოს აღნიშნული სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ვ. მ-ს განემარტა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 29.3 მუხლის თანახმად, მარეგისტრირებული 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 სზაკ-ის მე-IV თავის 80.4 მუხლის თანახმად, თუ განცხადებაში აღნიშნული სა-

კითხი სასამართლოს განსჯადია, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას შესაბამისი დასაბუთებით დაუბრუნებს განმცხადებელს მისი შეტანიდან 5 დღის განმავლობაში. ამდენად, აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.2011წ. №... გადაწყვეტილება, რომლითაც დაინტერესებულ პირს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე წარდგენილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, კანონიერია და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება აღნიშნულ ნაწილშიც დაუსაბუთებელია, ვინაიდან სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების: სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.2010წ. №06-8/8207 წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.2010წ. №... გადაწყვეტილების მოქმედების შეწყვეტის თარიღად სააპელაციო სასამართლოს მიერ მათი ბათილად ცნობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების დღე განისაზღვრა. როგორც წესი, აქტის ბათილად ცნობის მიზნებიდან გამომდინარე, აქტის მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრება მისი ძალაში შესვლის დღიდან, თუმცა ზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-7 ნაწილი გამონაკლისის სახით უშვებს ასევე აქტის მოქმედების შეწყვეტის სხვა თარიღის განსაზღვრის შესაძლებლობას, აღნიშნული გამონაკლისი განაპირობებს სასამართლო გადაწყვეტილების დასაბუთების აუცილებლობას. ვ. მ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ქ. თბილისის თვითმმართველობის სახელზე რეგისტრაციით შეილახა ვ. მ-ის კონსტიტუციით აღიარებული საკუთრების უფლება. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული უკანონო აქტების ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად ცნობა ლახავს მოსარჩელის უფლებებს. ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ბათილად ცნობილი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებთან ერთად სახეზეა აუქციონის შედეგების, 12.10.10წ. №9-4-248 ოქმის, 16.11.10წ. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.2010წ. გადაწყვეტილების კანონსაწინააღმდეგოდ მიჩნევის სამართლებრივი წანამძღვრები, შესაძლებელია სადავო აქტების მოქმედების შეწყვე-

ტა მათი ძალაში შესვლის დღიდან, შესაბამისად საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი მოცემულ ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 410-ე, 411-ე მუხლებით და

ბ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა:

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

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.03.13წ. გადაწყვეტილება ვ.მ-ის სარჩელის ნაწილობრივი დაკმაყოფილებისა და 12.10.2010წ. აუქციონის, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 ადმინისტრაციული დაპირების, 16.11.2010წ. საკუთრების დამადასტურებელი მონუმობისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.2010წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ვ.მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.08.10წ. №06-8/8207 წერილი და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 19.08.10წ. №... გადაწყვეტილება, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 12.10.2010წ. №9-4-248 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, 16.11.2010წ. №... საკუთრების დამადასტურებელი მონუმობა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 26.11.2010წ. №... გადაწყვეტილება (ვ. მ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილში);

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.03.13წ. გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 16.05.11წ. №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში;

5. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და სსიპ საჯარო რეეს-

ტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს სოლიდარულად დაეკისროთ ვაჟა მ-ის (პ.ნ....) სასარგებლოდ 800 ლარის, ხოლო თ. მ-ის სასარგებლოდ – 450 ლარის გადახდა;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთის რეგისტრაციაში ცვლილებების შეტანა

განმარტება

№ბს-367-355(კ-13)

29 მაისი, 2014 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული
საქმეთა პალატა**

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა; ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დავალება.

აღწერილობითი ნაწილი:

02.06.06წ. ა. მ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება – 0,06ჰა. მინის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 2-სართულიანი საცხოვრებელი სახლი (სარეგისტრაციო ზონა-გარდაბანი, კოდი – ..., სექტორი – ..., კვარტალი-№..., ნაკვეთი №..., ნაკვეთის კოდი №...).

02.04.07 წ. ე.ა-ის სახელზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა უძრავი ქონება – 0,10 ჰა მინის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართით 357,27 კვ.მ (კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი №..., ნაკვეთი №..., ფართობი – 0,10ჰა). 26.11.08 წ. ე. ა-სა და ა. კ-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულებაში განისაზღვრა ნასყიდობის საგანი: მინის ნაკვეთი და მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართით 309,16 კვ.მ., მდებარე მისამართზე: გარდაბნის რაიონი,

სოფ.ფონიჭალა, საცხოვრებელი სახლის მახასიათებლები: სარეგისტრაციო ზონა – გარდაბანი, კოდი – ..., სექტორი – ..., კოდი – ..., კვარტალი №..., ნაკვეთი №..., ფართობი 996 კვ.მ. . ნასყიდობის საგნის ფასი 50 000 ლარით განისაზღვრა. აღნიშნული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ა.კ-ის საკუთრებად (ნაკვეთის კოდი №...).

ა. მ-მა 14.07.09წ. განცხადებით მიმართა გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა დაზუსტებული რეგისტრაცია. გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.09წ. გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი მოიცავდა იმ ნაკვეთს, რომელიც რეგისტრირებული იყო ა.კ-ის სახელზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 20.08.09წ. გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციის შეჩერების ვადაში განმცხადებლის მიერ დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა.

10.12.09წ. ა.კ-მა განცხადებით მიმართა შსს ქ.თბილისის მთავარი სამმართველოს ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-9 განყოფილების უფროსს და მოითხოვა სოფ. ... მდებარე ბინიდან(საკადასტრო კოდი №...) ე.ა-ისა და მისი ნათესავების გამოსახლება ა.მ-ის ოჯახის წევრებთან ერთად. ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-9 განყოფილების 09.03.10წ. №645 გაფრთხილებით ე.ა-ს და მის ნათესავს ა.მ-ს მიეცათ წინადადება შეეწყვიტათ სხვის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ხელყოფა და გაეტანათ თავიანთი ნივთები. შსს ქ.თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის 12.04.10წ. №56 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა ა.მ-ის წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივარი, რაც საქართველოს შს სამინისტროში გასაჩივრდა. სამინისტროს 24.05.10წ. №464 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ა.მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მთავარი სამმართველოს უფროსის 12.04.10წ. №56 ბრძანება და ისანი-სამგორის სამმართველოს პოლიციის მე-9 განყოფილების 09.03.10წ. №645 გაფრთხილება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 14.12.10წ. გადაწყვეტილებით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 21.04.11წ. განჩინებითა და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 12.10.12წ. განჩინებით ნ.კ-ს უარი ეთქვა გამოსახლებაზე.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს 21.06.12წ. №... განცხადებით მიმართა ა.მ-მა და მოითხოვა ... სარეგისტრაციო კო-

დით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება იმ მოტივით, რომ ნაკვეთი სივრცობრივად სხვა კვარტალში მდებარეობს, განმცხადებელმა მოითხოვა აგრეთვე რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების განხორციელების შემდგომ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების დაზუსტება.

გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.06.12წ. №... გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ მოთხოვნილი ქმედების განხორციელება სცილდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციის ფარგლებს. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.07.12 წ. №... გადაწყვეტილებით ა.მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააგენტომ სზაკ-ის 5.1 მუხლზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-8, მე-9 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა – მესაკუთრემ და წარმოადგინოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია, სარეგისტრაციო სამსახურს არ აქვს უფლებამოსილება თავისი ინიციატივით შეცვალოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები. იმის გათვალისწინებით, რომ ა. მ-ის მიერ მოთხოვნილია ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ან უკვე ხ. თ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატების ცვლილება, ხოლო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ არის უფლებამოსილი დაინტერესებული პირის (მესაკუთრის) მიმართვის გარეშე განახორციელოს რეგისტრაცია, სააგენტომ მიიჩნია, რომ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სწორად იქნა მითითებული კომპეტენციის ფარგლებზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე საფუძველს მოკლებულად იქნა მიჩნეული აგრეთვე უძრავი ნივთის რეგისტრირებული მონაცემების დაზუსტება.

23.07.2012წ. ა. მ-მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.06.2012წ. წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.07.2012წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის, აგრეთვე გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ა.მ-ის სახელზე რიცხული, სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონების ფართის ცვლილების რეგისტრაციის დავალების მოთხოვნით. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ფონიჭალის საკრებულოს 01.06.2006წ. №524 ცნობის საფუძველზე 02.06.2006წ. მის

სახელზე დარეგისტრირდა 0,06 ჰა მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 03.05.2012წ. №67690 წერილის თანახმად ... საკადასტრო კოდით უძრავი ქონება დღეის მდგომარეობით ირიცხება ა. მ-ის საკუთრებაში დაუზუსტებელი ფართით. საჯარო რეესტრის გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.06.2012წ. №97228 წერილით ა. მ-ს უარი ეთქვა ფართის დაზუსტებაზე იმ საფუძველით, რომ დაფიქსირდა ზედდება ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. შს სამინისტროს 24.05.2010წ. №646 ბრძანებაზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 14.12.10წ. გადაწყვეტილებაზე, სააპელაციო სასამართლოს 20.05.11წ. და უზენაესი სასამართლოს 12.10.12წ. განჩინებებზე დაყრდნობით, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა მისი გამოსახლების შესახებ, მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები არ შეიძლება სივრცობრივად მდებარეობდეს ერთი და იმავე ადგილას. ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 24.05.2010წ. დასკვნით დასტურდება, რომ მის მიწის ნაკვეთს არ შეესაბამება ე. ა-ის, ამჟამად ხ. თ-ის, კუთვნილი მიწის ნაკვეთის გაბარიტული ზომები და საზღვრების კონფიგურაცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 07.12.2012წ. განჩინებით, სასკ-ის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მე-სამე პირად ჩაება ხ. თ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 23.01.2013წ. გადაწყვეტილებით ა. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემების დაზუსტება შეუძლებელი იყო, ვინაიდან ა. მ-ის მიერ წარდგენილი აზომვითი ნახაზი ფარავდა საჯარო რეესტრში ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთს, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო უფლებამოსილი არ იყო განეხორციელებინა მოთხოვნილი რეგისტრაცია. ... საკადასტრო კოდზე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია გაუქმებული არ არის და სარეგისტრაციო სამსახურს უფლება არ ჰქონდა საკუთარი ინიციატივით შეეცვალა მიწის ნაკვეთის საზღვრები. მესამე პირის ხ. თ-ის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტების საფუძველზე, რომელიც მხარეთა მიერ დღემდე სადავოდ არ გამხდარა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 23.01.2013წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა.მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვე-

ტილები ბათილად ცნობა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.04.2013წ. განჩინებით ა. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით და აპელანტის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ დაზუსტებული 996 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და დაუზუსტებელი 0, 06 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სხვადასხვა ადგილზე და არ ხდება მათი ზედდება. სააპელაციო პალატამ უსაფუძვლობის გამო არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 25.05.2010წ. ექსპერტიზის დასკვნასთან დაკავშირებით და მიუთითა, რომ ... და საკადასტრო კოდებით მიწის ნაკვეთების, გაბარიტული ზომებისა და საზღვრების კონფიგურაციის ერთმანეთთან შეუსაბამობა არ ადასტურებს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებს შორის ზედდების არარსებობას. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მონინააღმდეგე მხარეებისა და მესამე პირის მოსაზრებები და მიიჩნია, რომ ა. მ-ის 21.06.2012წ. განცხადების მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოინვევს ხ. თ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის კოორდინატების ცვლილებას, შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ იყო უფლებამოსილი დაინტერესებული პირის – ხ. თ-ის მომართვის გარეშე განეხორციელებინა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებების რეგისტრაცია. ამასთან, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აპელანტმა ვერ დაასაბუთა სადავო აქტების მომზადებისა და გამოცემის პროცედურების კანონდარღვევით ჩატარება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.04.2013წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ა. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორმა მიუთითა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 31-ე მუხლზე, რომლის მიხედვით მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეცვალოს ან გააუქმოს საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების შესაბამისად

განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები და აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრს თვითონ შეეძლო გაეუქმებინა გასაჩივრებული უკანონო აქტი, რადგან დადგენილია, რომ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ემთხვეოდა ა. მ-ის სახელზე უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. ამასთანავე, მცდარი მონაცემების ცვლილებისას არ არის საჭირო იმ პირის თანხმობა, ვის სახელზეც განხორციელდა უკანონო რეგისტრაცია, რამდენადაც იგი ნებაყოფლობით არასდროს მმართვეს საჯარო რეესტრს შეცდომით დარეგისტრირებული მონაცემების შესასწორებლად. კასატორმა არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობა ლ. სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 25.05.2010წ. ექსპერტიზის დასკვნასთან დაკავშირებით, რამდენადაც ცალსახად არის დადგენილი, რომ უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით ... მდებარეობს სულ სხვა ადგილზე. მესამე პირის უძრავი ნივთის რეგისტრაციის განხორციელებისას მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებული იყო შეემონებინა ტექნიურის საარქივო მონაცემები. ა. მ-მა მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის მოქმედება არის უკანონო. თავდაპირველად უკანონოდ დარეგისტრირდა უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით ... და საჯარო რეესტრმა უკანონოდ უთხრა უარი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით დარეგისტრირებაზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილად არის ცნობილი, რომ 02.06.2006წ. ა. მ-ის სახელზე დარეგისტრირდა გარდაბნის რაიონის სოფელ ... მდებარე 0, 06 ჰა მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლით, დაუზუსტებელი მონაცემებით, საკადასტრო კოდი: ..., უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია ფონიჭალის საკრებულოს მიერ 01.06.2006წ. გაცემული ცნობა. საქმეში დაცული მასალებით დასტურდება აგრეთვე, რომ 24.03.2004წ. გაცემული №187 ცნობის საფუძველზე 02.04.2007წ. ე. ა-ის სახელზე განხორციელდა გარდაბნის რაიონის სოფელ ... 996 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია საკადასტრო კოდით ე. ა-სა და ა. კ-ს შორის 26.11.2008წ. დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების (გამოსყიდვის

უფლებით) საფუძველზე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ა. კ-ის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრის 20.12.2011წ. ამონაწერის მიხედვით მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით ... ამჟამად რეგისტრირებულია ბ. თ-ის სახელზე, უფლების დამდგენი დოკუმენტია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 14.12.2011წ. №A11047363-014/001 განკარგულება. საქმეზე აგრეთვე დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.2009წ. №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ა. მ-ის 14.07.2009წ. განცხადებასთან დაკავშირებით, რომლითაც განმცხადებელი ითხოვდა ... უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციას. წარმოების შეჩერების საფუძველად მიეთითა წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრების შეჭრა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით ...) საზღვრებში, კერძოდ, წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზი მოიცავდა მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით სარეგისტრაციო სამსახურის 20.08.09წ. გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციის შეჩერების ვადაში განმცხადებლის მიერ დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო, სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა, რაც კასატორს სადავოდ არ გაუხდია. ა. მ-ს არ მოუთხოვია ე. ა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის ბათილად ცნობა, არ გაუსაჩივრებია ე. ა-სა და ა. კ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, აგრეთვე ა. კ-ის სახელზე უძრავი ნივთის რეგისტრაცია. კასატორს სადავოდ არ გაუხდია აგრეთვე თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 14.12.2011წ. №A11047363-014/11 განკარგულება, რომლის საფუძველზე ბ. თ-ი აღირიცხა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ. განსახილველ დავაში გასაჩივრებულია მხოლოდ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.06.2012წ. წერილი და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.07.2012წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ა. მ-ს უარი ეთქვა ... სარეგისტრაციო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილებაზე იმ მოტივით, რომ მოთხოვნილი ქმედების განხორციელება სცილდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციის ფარგლებს, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა – მესაკუთრემ და წარმოადგინოს სათანადო დოკუმენტაცია, სარეგისტრაციო სამსახურს არ აქვს უფლებამოსილება ა. მ-ის მიმართვის საფუძველზე ან თავისი ინიციატივით შეცვალოს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

საზღვრები.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შე-სახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი პირი, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. რადგან დაინტერესებული პირის ცნება უფრო ფართოა და უძრავი ქონების მესაკუთრის გარდა იმ პირებსაც მოიცავს, რომელთა უფლება ან ინტერესი შეიძლება შეიზღუდოს განხორციელებული რეგისტრაციით, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების შეტანის მოთხოვნით სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიმართოს მხოლოდ მესაკუთრემ, რომლის სახელზეა ცვლილება შესატანი რეგისტრაცია განხორციელებული. დაუსაბუთებელია მოპასუხეთა და სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ ა. მ-ი არ არის დაინტერესებული პირი. ა.მ-ის 14.07.2009წ. განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ ჯერ წარმოების შეჩერების, ხოლო შემდგომში წარმოების შეწყვეტის საფუძვლად მიეთითა წარდგენილი რუქის მიხედვით მიწის ნაკვეთის საზღვრების (საკადასტრო კოდი: ...) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი ...) საზღვრებში შეჭრა. აღნიშნულ გარემოებაზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გასაჩივრებულ აქტშიც მიუთითა. შესაბამისად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოებისათვის ცნობილი იყო ა. მ-ისა და ბ. თ-ის მიწის ნაკვეთების გადაფარვის შესახებ. ამდენად, არსებობს ა. მ-ის დაინტერესებულ პირად მიჩნევის საფუძველი.

ამასთანავე, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ა.მ-ის მიერ მოთხოვნის დაყენების უფლებამოსილება თავისთავად არ ქმნის მისი დაკმაყოფილების საფუძველს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რეგისტრაცია არის არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტი, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველი, უფლების წარმოშობის პროცესის ფინალი. ბ. ტ-ის სახელზე უძრავი ნივთის ამჟამად არსებული სახით რეგისტრაცია განპირობებული იყო რეგისტრაციის უშუალო საფუძვლის (თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 14.12.2011წ. №A11047363-014/11 განკარგულება) და წინარე აქტების არსებობით (ე. ა-ის სახელზე 02.04.07წ. განხორციელებული რეგისტრაცია, ე. ა-სა და ა. კ-ს შორის 26.11.08წ. დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა.კ-ის სახელზე სა-

დავო უძრავი ნივთის რეგისტრაცია). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ე. ა-ის სახელზე თავდაპირველად დარეგისტრირებულ (02.04.07წ.) ნაკვეთზე, მანვე 21.07.08წ. წარადგინა ზუსტი აზომვითი ნახაზი (როგორც ნაკვეთის, ასევე სახლის შიდა აზომვებით), რომელიც სანოტარო აქტის საფუძველზე დარეგისტრირდა ა. კ-ის სახელზე, ხოლო შემდეგ აღმასრულებლის განკარგულების საფუძველზე, ხ.თ-ის სახელზე. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი). ინსტრუქციის 26.1 მუხლის შესაბამისად საკადასტრო აღწერის შედეგი წარდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ WGS84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში. მოცემულ შემთხვევაში ხ. თ-ის სახელზე განხორციელებულია დაზუსტებული რეგისტრაცია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 25-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო მონაცემი არის ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესით ასახული მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის გრაფიკული და ტექსტურად გამოსახული ზუსტი ინფორმაცია. ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემების დაზუსტება შეუძლებელია სივრცობრივი გადაფარვის გამო. ამასთანავე, ... საკადასტრო კოდით ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება სცილდება მოცემული დავის საგანს. შესაბამისად, მოთხოვნა უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების შეცვლის შესახებ, ნაკვეთების სივრცობრივი გადაფარვის პირობებში, ფაქტიურად ეხება №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების კანონიერებას, მოთხოვნა უტოლდება ხ.თ-ის სახელზე რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. ვინაიდან რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ან არარად ცნობა, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 17.1 მუხლის თანახმად, შედეგად ინვესტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენას, მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება შეუძლებელია წინარე რეგისტრაციების ბათილად ცნობის გარეშე. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლისა და სკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმაცია. განსახილ-

ველ შემთხვევაში ე. ა-ისა და ა. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები, აგრეთვე ამ პირებზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძვლები (24.03.04წ. №187 ცნობა, რომლის საფუძველზე ნაკვეთი ე. ა-ის სახელზე აღირიცხა, აგრეთვე ე. ა-სა და ა. კ-ს შორის 26.11.08წ. დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ა. კ-ის საკუთრების უფლება) მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. არ გასაჩივრებულა აგრეთვე სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში ჩატარებული აუქციონი და აღმასრულებლის 14.12.2011წ. განკარგულება, რომელთა საფუძველზე ხ. თ-მა ამჟამად რეგისტრირებული კონფიგურაციითა და ფართობით ჯერ იყიდა, ხოლო შემდგომში საჯარო რეესტრში აღრიცხა უძრავი ნივთი თავის სახელზე. ამდენად, ხ. თ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის საფუძველად არსებული წინარე აქტების ძალაში ყოფნის პირობებში საფუძველს არის მოკლებული ა. მ-ის მოთხოვნა ... სარეგისტრაციო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილების შესახებ. მიმდინარე დავის ფარგლებში, ა. მ-ის სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლო მოკლებულია ზემოაღნიშნული წინარე აქტების კანონიერების შემოწმების შესაძლებლობას, რადგან სსკ-ის 404.1 მუხლის მიხედვით, საკასაციო სასამართლო დავას იხილავს წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. ა. მ-ი მიმდინარე დავის ფარგლებში ითხოვს მხოლოდ გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 25.06.2012წ. წერილისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20.07.2012წ. გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, რომლითაც უარი ეთქვა მის მოთხოვნას ხ. თ-ის მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირებაზე, აგრეთვე გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურისთვის ა. მ-ის სახელზე რიცხული, სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონების ფართის ცვლილების რეგისტრაციის დავალებას. ამდენად, სასამართლო ვერ იქონიებს მსჯელობას ე. ა-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის, ე. ა-სა და ა. კ-ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების, ა. კ-ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის და სააღსრულებო წარმოების კანონიერებაზე, ვინაიდან აღნიშნული სცილდება დავის საგნის დაზუსტების, სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირების ფარგლებს (სასკ-ის 28¹ მუხ.), ამასთანავე სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და დაუკმაყოფილოს მოსარჩელეს ის, რაც მას არ მოუთხოვია ან იმაზე მეტი ვიდრე ის მოითხოვდა (სსკ-ის 248-ე მუხ., სასკ-ის 28¹ მუხ.), ხოლო საკა-

საციო ინსტანციაში დავის საგნის გაზრდა არ დაიშვება (სსკ-ის 406-ე მუხ.). გარდა ამისა, კასატორი საერთოდ არ ეთანხმება სასამართლოების მიერ დადგენილი ნაკვეთების გადაფარვის ფაქტის არსებობას, რაც იმთავითვე გამორიცხავს მოთხოვნის გაზრდის, მისი ტრანსფორმაციის შესაძლებლობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტობრივი გარემოების დამდგენი სასამართლო, სსკ-ის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსთვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. ასეთი პრეტენზია კასატორს არ აქვს წამოყენებული, ასეთად ვერ იქნება მიჩნეული კასატორის მითითება ლ.სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექპერტიზის ეროვნული ბიუროს 25.05.2010 წ. დასკვნაზე, ვინაიდან დასკვნა მიუთითებს მხოლოდ ნაკვეთების განსხვავებულ კონფიგურაციაზე და გაბარიტებზე. მიწის ნაკვეთების გაბარიტული ზომებისა და საზღვრების კონფიგურაციების სხვაობა არ გამორიცხავს მათ შორის ზედდების არსებობას, მიწის ნაკვეთების განსხვავებული მაიდენტიფიცირებადი მონაცემები განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ხ. ტ-ისა და ა. მ-ის სახელზე რიცხული მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა კოორდინატთა სისტემაშია რეგისტრირებული. თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 14.12.2010წ. გადაწყვეტილებით, აღინიშნა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემებში ერთი და იმავე უძრავ ნივთს მინიჭებული აქვს ორი საკადასტრო კოდი. ნაკვეთებს შორის სივრცობრივ გადაფარვას ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამსახურის ადრინდელი აქტებიც, კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.09წ. გადაწყვეტილებით ა. მ-ის განცხადებაზე წარმოება შეჩერდა იმის გამო, რომ საზღვრების დაზუსტების მიზნით წარდგენილი აზომვითი ნახაზით ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე ნაკვეთის საზღვრებში. შეჩერების ვადაში განმცხადებლის მიერ დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო, გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 20.08.09წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა. ხსენებული აქტები ა. მ-ის მიერ არ გასაჩივრებულა. ნაკვეთების ზედდება დასტურდება აგრეთვე საქმეში დაცული ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული დაზუსტებული 0,06 ჰა ფართის და ... საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებული ნაკვეთების სიტუ-

აციური ნახაზებით. ერთი და იგივე ნაკვეთის სხვადასხვა საკადასტრო კოდით (№... და №...) და კვარტლით (№... და №...) რეგისტრაცია განპირობებულია ერთი ტერიტორიის სხვადასხვა გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში აღრიცხვით, კერძოდ დადგენილია, რომ თავდაპირველი რეგისტრაციისაგან განსხვავებით, ხ. თ-ის სახელზე რეგისტრირებული ნაკვეთი აღრიცხულია WGS84 კოორდინატთა სისტემაში და UTM პროექციაში. ნაკვეთების სივრცობრივ გადაფარვას თავად კასატორიც ადასტურებს, როდესაც აღნიშნავს, რომ ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ემთხვევა კასატორის სახელზე უკვე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მონაცემებს.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს აგრეთვე კასატორის იმ მოსაზრებას, რომ საჯარო რეესტრი თავად იყო ვალდებული შეეტანა ცვლილება ხარვეზიან რეგისტრაციაში და აღნიშნავს, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 31-ე მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეცვალოს ან გააუქმოს საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების შესაბამისად (მე-5 პუნქტი) განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების მე-5 პუნქტი ითვალისწინებდა მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის მონაცემების შემდგომში დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო რეგისტრაცია არ არის განხორციელებული საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების საფუძველზე, სახეზეა დაზუსტებული რეგისტრაცია UTM პროექციაში, რომლის შედეგადაც ითვალისწინებდა საქართველოს პრეზიდენტის 30.04.1999წ. №206 ბრძანებულება „საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატორთა სისტემის შესახებ“, შესაბამისად ცვლილებების შეტანის მოთხოვნა ცდება ინსტრუქციის 31-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე

შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი. განსახილველ შემთხვევაში ა. მ-ის მიერ მოთხოვნილია ... სარეგისტრაციო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება, რაც არ წარმოადგენს ორთოგრაფიულ, არითმეტიკულ ან სხვა სახის ტექნიკურ ხარვეზს, რომელიც გამონწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომებით. უძრავი ნივთის საკადასტრო საზღვრების ცვლილება რეგისტრაციაში არსებითი ხასიათის ცვლილებას გულისხმობს, მისი განხორციელება შესაძლებელი იქნებოდა წინარე რეგისტრაციების და რეგისტრაციის განხორციელების საფუძვლების გაუქმების შემთხვევაში. შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო სადავო რეგისტრაციაში მოთხოვნილ ცვლილებას თავისი ინიციატივით ვერ განახორციელებდა. სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, არის სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, ხოლო შეჩერების საფუძვლის აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში, რეგისტრაციაზე უარის თქმის პირობა. მოსარჩელეს არ მოუთხოვია წინმსწრები რეგისტრაციების ბათილად ცნობა, შესაბამისად არ აღმოფხვრილა წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის პირობა – ზედდება. ვინაიდან არ არსებობს რ.თ-ის სახელზე რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი, არ უნდა დაკმაყოფილდეს აგრეთვე ა. მ-ის მოთხოვნა გარდაბნის სამსახურისათვის რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების (სასკ-ის 23-ე მუხ.) შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სწორია, კანონის მითითებულ დარღვევას ადგილი არ აქვს, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა, რაც სსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს ქმნის.

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

დაადგინა:

1. ა. მ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 25.04.2013წ. განჩინება;
2. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

განჩინება

№ბს-367-363(კ-14)

20 იანვარი, 2015 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: ქ. ჯ-ი;

წარმომადგენელი – ხ. გ-ი;

მოპასუხეები: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახური;

მესამე პირი – ვ. ჯ-ი;

სარჩელის სახე: საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული სარჩელი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე.

სარჩელის საგანი:

1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

2. 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის სოფელ ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილების, რომლითაც ... მცხოვრებ ვ. ჯ-ს დაენერა თავის დედამთილისეული საკარმიდამო ნაკვეთი – 0,25 ჰექტარი მიწის ფართობი, ბათილად ცნობა;

3. 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების, რომლითაც ... მცხოვრებ ვ. ჯ-ს დაუმტკიცდა საცხოვრებელი სახლისა და გარაჟის აშენების თაობაზე მშენებლობის პროექტი, ბათილად ცნობა.

სარჩელის საფუძველი:

ფაქტობრივი: თ. ჯ-ი გარდაიცვალა 1983 წელს, იგი ფლობდა გარკვეული ოდენობის მიწის ნაკვეთს და წარმოადგენდა კომლის ბოლო წევრს. მისი გარდაცვალების შემდეგ, კანონიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთიდან – 1500 კვ/მ მიწის ნაკვეთს, სოფლის კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1991 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ფლობდა ი. ჯ-ი, ხოლო მისი გარდაცვალების შემდეგ მოსარჩელე – ქ. ჯ-ი და მისი ოჯახი. მოსარჩელის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთს ფლობდა ი. ჯ-ის გარდაცვლილი ძმის მეუღლე – ვ. ჯ-ი.

2011 წლის 13 აპრილს მოსარჩელემ მიიღო ზოგადი მემკვიდრეობა და 2011 წლის 18 აპრილს მიმართა დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლის 2011 წლის 18 აპრილის №... სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა იმ საფუძველით, რომ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებს, რის გამოც დაევალა კორექტირებული ნაკვეთის ნახაზის წარმოდგენა. კერძოდ, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოყოლილია უკვე რეგისტრირებულ ვ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებულ 2524 კვ/მ მიწის ნაკვეთში (...). ვ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი გახდა საარქივო ცნობა და გასაჩივრებული აქტები – 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის სოფელ ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილება და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილება.

სამართლებრივი: მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველად მოსარჩელემ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 6 მაისის გან-

ჩინებით ქ. ჯ-ის განცხადება სარჩელის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს აეკრძალა ვ. ჯ-ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი – ...; დანიშნულება – სასოფლო-სამეურნეო; მდებარე – დუშეთის რაიონი სოფ. ...; ზონა – დუშეთი, სექტორი – ...; დაზუსტებული – 2524 კვ.მ.) სარეგისტრაციო წარმოება.

დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და ვ. ჯ-ის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და მიიჩნიეს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებები მიღებულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მოსარჩელემ მოსამზადებელ სხდომაზე გაზარდა სარჩელი და ასევე მოითხოვა 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის, სოფ. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილების, რომლითაც ... მცხოვრებ ვ. ჯ-ს დაენერა დედამთილისეული საკარმიდამო ნაკვეთი 0,25 ჰა მიწის ფართობი და ასევე 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების, რომლითაც ... მცხოვრებ ვ. ჯ-ს დაუმტკიცდა საცხოვრებელი სახლისა და ავტოფარეხის აშენების თაობაზე მშენებლობის პროექტი, ბათილად ცნობა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით ქ. ჯ-ის სარჩელი 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის, სოფ. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილების, რომლითაც ... მცხოვრებ ვ. ჯ-ს დაენერა დედამთილისეული საკარმიდამო ნაკვეთი 0,25 ჰა მიწის ფართობი და ასევე 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად და საქმეზე შეწყდა საქმის წარმოება.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ქ. ჯ-ის სარჩელი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 6 მაისის განჩინება სარჩელის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე გაასაჩივრა კერძო საჩივრით ქ. ჯ-მა.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ. ჯ-მა და მოითხოვა მცხეთის რაიონული სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 იანვრის განჩინებით ქ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი დატოვებულ იქნა განუხილველად.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით ქ. ჯ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდა მცხეთის რაიონულ სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 იანვრის განჩინებაზე კერძო საჩივარი შეიტანა ქ. ჯ-მა და მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება.

საკასაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 8 მაისის განჩინებით ქ. ჯ-ის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 30 იანვრის განჩინება და საქმე სააპელაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების სტადიიდან განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით ქ. ჯ-ის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა; ქ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარზე მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე შეჩერდა საქმის წარმოება ქ. ჯ-ის მიერ აღძრულ სარჩელზე 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რ/ნ სოფ. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმით მიღებული გადაწყვეტილებისა და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის №15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ, დავის დასრულებამდე იმ საფუძვლით, რომ მცხეთის რაიონული სასამართლოს წარმოებაშია ქ. ჯ-ის სარჩელი იმ ადმინის-

ტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე (1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის, სოფ. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილება), რომლებმაც შექმნეს საფუძველი ვ. ჯ-ის მიმართ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება შეუძლებელია 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის, სოფ. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმისა და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების კანონიერებაზე დავის გადაწყვეტამდე.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება/სარეზოლუციო/:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილებით ქ. ჯ-ის სარჩელი – 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის სოფელ ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმისა და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტები:

დუშეთის არქივის 2011 წლის 18 ივლისის №AA2011022478-09 საარქივო ცნობის თანახმად, ... სასოფლო საბჭოს 1980-1982 და 1983-1985 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, სოფელ ... თ. დ. ჯ-ის კომლი შედგებოდა ერთი წევრისგან: 1980-1982 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი; საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მიწა მეურნეობის პირად სარგებლობაში – 1980 წ. 1 იანვარი – 1982 წ. 1 იანვარი, სულ მიწა – 0.32 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1982 წ. 1 ივნისი, სულ მიწა – 0,39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1983-1985 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი (გარდაიცვალა 1983 წ. 15 მარტს); საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მიწა მეურნეობის პირად სარგებლობაში: 1983 წ. 1 იანვარი, სულ მიწა – 0.39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების სააგენტოს 2012 წლის 26 დეკემბრის №76/306510 წერილით სასამართლოში გადმოგზავნილი ვ. ჯ-ის სახელზე სსრკ სიმბოლიკიანი პასპორტის გაცემის დროს შევსებული განცხადება-ანკეტის ასლით დასტურდება, რომ ვ. ჯ-ი 1977 წელს ჩანერილი იყო ქ. თბილისში, ..., მე-4 კვ, პირველი კორპუსი. ამავე წერილზე თანდართული საინფორმაციო ბარათის თანახმად ვ. ჯ-ი 1995 წლის 11 მაისს დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ... ქ. №აბ 48-ში.

... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის №4 ოქმის თანახმად, ვ. ა. ჯ-ს გადაენერა დედამთილისეული თ. დ. ჯ-ის საკუთრების მიწის ნაკვეთიდან 0.25 ჰა მიწის ფართობი.

... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის სხდომის 1985 წლის 28 მარტის №15 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა სოფელ ... მცხოვრებ ვ. ა. ჯ-ის საცხოვრებელი ბინის, ავტოფარებისა და გომურის მშენებლობის პროექტი.

... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1991 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სოფელ ... მცხოვრები ი. ჯ-ის თხოვნა ან გარდაცვლილი დედისეული თ. ჯ-ის 1500 კვ/მ ფართობის მიწის ნაკვეთის გადაცემის თაობაზე.

2010 წლის 2 ნოემბერს, ვ. ჯ-ის წარმომადგენელმა მიმართა დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს №... განცხადებით (განცხადების მიღების ბარათი №...), რომლითაც მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: დუშეთი, სოფელი განცხადებას თან ერთვის: ვ. ჯ-ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; შპს „...“ მიერ შესრულებული 2524 კვ/მ ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი; დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ტერიტორიული მართვის ორგანოს ... თემის 2010 წლის 2 ნოემბრის №254 ცნობა, რომლის თანახმად, ვ. ჯ-ი საკომლო ნივნების ჩანაწერების მიხედვით დუშეთის რაიონის ... თემის სოფ. ... ანერია 0,25 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით №... დაკმაყოფილდა 2010 წლის 2 ნოემბრის №... განცხადება მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე: დუშეთი, სოფ. ...) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე და

მოთხოვნილ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა ვ. ჯ-ის საკუთრების უფლება.

მოქალაქეობრივი მდგომარეობის აქტების ჩამწერი განყოფილების მიერ 1995 წლის 20 ივლისს გაცემული გარდაცვალების მონუმობის ... თანახმად, ი. ს. ჯ-ი გარდაიცვალა 1994 წლის 27 ნოემბერს. ... სასოფლო საკრებულოს 1995 წლის 10 ივლისის №288 ცნობის თანახმად, სოფელ ... მცხოვრებ ან გარდაცვლილი ი. ჯ-ს, საკომლო წიგნების ჩანაწერების თანახმად ერიცხებოდა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი. 2011 წლის 13 აპრილის სამკვიდრო მონუმობის თანახმად, ქ. ჯ-მა სრულად მიიღო მამკვიდრებლის – ი. ჯ-ის სამკვიდრო ქონება, შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

2011 წლის 18 აპრილს, ქ. ჯ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: დუშეთის რაიონი, სოფელი განცხადებას თან ერთვის: დაინტერესებული პირის და წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები; წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი; მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი; სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის დუშეთის არქივის 2011 წლის 6 აპრილის №AA2011009369-03 საარქივო ცნობა; 2011 წლის 13 აპრილის სამკვიდრო მონუმობა (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №110377177); შპს „ნ...“ მიერ, 2011 წლის 22 მარტს შესრულებული 1500 კვ/მ ფართობის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

ქ. ჯ-ის 2011 წლის 18 აპრილის განცხადებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ, 2011 წლის 18 აპრილს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება მომიჯნავე – ვ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით:

მოქალაქეობრივი მდგომარეობის აქტების ჩამწერი განყოფილების

ფილების მიერ 1983 წლის 19 სექტემბერს გაცემული გარდაცვალების მოწმობის თანახმად, თ. დ. ჯ-ი გარდაიცვალა 1983 წლის 15 მარტს. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის №4 ოქმის თანახმად, ვ. ა. ჯ-ს გადაენერა თავის დედამთილისეული თ. დ. ჯ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან 0.25 ჰა მიწის ფართობი. აღნიშნული რწმუნებულთა კრების 1991 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა სოფელ ... მცხოვრები ი. ჯ-ის მოთხოვნა ან გარდაცვლილი დედისეული თ. ჯ-ის 1500 კვ/მ ფართობის მიწის ნაკვეთის გადაცემის თაობაზე. მოქალაქეობრივი მდგომარეობის აქტების ჩამწერი განყოფილების მიერ 1995 წლის 20 ივლისს გაცემული გარდაცვალების მოწმობის თანახმად, ი. ს. ჯ-ი გარდაიცვალა 1994 წლის 27 ნოემბერს. ... სასოფლო საკრებულოს 1995 წლის 10 ივლისის ცნობის თანახმად, სოფელ ... მცხოვრებ ან გარდაცვლილი ი. ჯ-ს, საკომლო წიგნების ჩანაწერების თანახმად ერიცხებოდა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

სასამართლოს მიერ სადავოდ მიჩნეული ფაქტები:

სადავოა 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის სოფელ ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმისა და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების კანონიერების საკითხი.

სასამართლოს დასკვნები – საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. ჯ-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება:

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, მოსარჩელის წარმომადგენელი უთითებს, რომ ვ. ჯ-ისთვის დედამთილისეული საკარმიდამო ნაკვეთის 0,25 ჰექტარი მიწის ფართობის გადაცემის მომენტისთვის იგი არ იყო ჩანერილი სოფელ ..., რაც საქმეში არსებული მტკიცებულებებითაც დასტურდება, მაგრამ სასამართლომ აღნიშნული მოთხოვნები უსაფუძვლოდ მიიჩნია, ვინაიდან აღნიშნული გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მათ მიმართ ვ. ჯ-ს აქვს კანონიერი ნდობა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა,

როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ, ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს, ან ინტერესებს. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა უსაფუძვლოა, ვინაიდან ამ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დაინტერესებულმა პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება – დაირეგისტრირა უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით და ააშენა საცხოვრებელი სახლი, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით და ფოტოსურათებით. ამასთან სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ გვაქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, რადგან სადავო აქტები გამოცემულია უფლებამოსილების ფარგლებში. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე ითხოვს აღმჭურველი აქტების ბათილად ცნობას და არა არარად აღიარებას, რაც ადასტურებს, რომ თავად მოსარჩელეც არ მიიჩნევდა აქტებს არარად სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენისას.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილებისა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების – 1984 წლის 25 ოქტომბრის დუშეთის რაიონის სოფელ ...

კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების №4 ოქმისა და 1985 წლის 28 მარტის დუშეთის რაიონის სოფელ ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის მიერ მიღებული №15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

აპელანტი: ქ. ჯ-ი;

მონინალმდგეე მხარეები – 1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახური;

2. დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა; **მესამე პირი** – ვ. ჯ-ი;

აპელაციის საგანი და მოცულობა /ფარგლები/:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

აპელაციის მოტივები:

ფაქტობრივი: 1983-1985 წლებში, ქალაქად მცხოვრებ პირს, კანონის საფუძველზე, შეეძლო ჰქონოდა სარგებლობაში სოფლად მხოლოდ 600 კვ.მ ოდენობის მიწის ნაკვეთი, რაც სასამართლომ შეფასების მიღმა დატოვა. სასამართლოს არ უმსჯელია, არის თუ არა ვ. ჯ-ის, როგორც თბილისში მცხოვრები პირის მიმართ, კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონიერი.

სასამართლომ იურიდიული მნიშვნელობის გარემოებები არ შეაფასა სწორად, სახლის აშენება, იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებად ვერ ჩაითვლება, როდესაც სახლი ექსპლუატაციაში დღესაც არ არის მიღებული, ხოლო რაც შეეხება ვ. ჯ-ის სახელზე მიწის რეგისტრაციას, განხორციელდა მხოლოდ 2000 წელს. შესაბამისად, უსაფუძვლოა სასამართლოს მსჯელობა აქტის საფუძველზე იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების განხორციელების თაობაზე.

აპელანტმა მიუთითა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 569-ე მუხლზე და განმარტა, რომ ვ. ჯ-ს ვერ გადაეცემოდა თ. ჯ-ის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, შესაბამისად, სასამართლოს აქტის კანონიერება უნდა დაედგინა, ვ. ჯ-ის მიერ უკანონოდ მიმართვისა და თავის მხრივ, კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების მიერ კანონის დარღვევით გადაცემის ჩრილობა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ არ არსებობს ვ. ჯ-ის თბილისის გარდა სხვა სადმე ჩანერის ფაქტი, რაც ასევე ეჭვქვეშ აყენებს მისი ცალკე კომლად ჩანერის ფაქტს.

აპელანტმა მიუთითა გასაჩივრებული აქტების გამოცემისას

მოქმედ მიწის კოდექსის 38-ე მუხლზე და განმარტა, რომ ისე მოხდა თ. ჯ-ის მიწის გადაცემა ვ. ჯ-ისათვის, რომ არ შეწყვეტილა მისი სარგებლობის უფლება და არ ჩარიცხულა საკოლმეურნეო ფონდში. აპელანტი მიწის კოდექსის 77-ე მუხლზე დაყრდნობით ასევე განმარტავს, რომ რამდენადაც ვ. ჯ-ი არ იყო სოფლად მცხოვრები პირი ან თ. ჯ-ის მემკვიდრე, მისთვის საერთოდ მამკვიდრებლის დანატოვარი მიწის ნაკვეთის და თანაც იმ ოდენობით გამოყოფა, იყო უკანონო, რადგან თავიდანვე მემკვიდრეების სარგებლობაში დარჩა მიწის ნაკვეთი, ხოლო კოლმეურნეობას არ უმსჯელია ამ მიწის ნაკვეთის დაბრუნებაზე კოლმეურნეობისათვის და მით უმეტეს ქალაქად მცხოვრები უცხო პირისათვის მამკვიდრებლის მიერ დანატოვარი მიწის ნაკვეთის იმ ოდენობით გადაცემა, უკანონოა.

მესამე პირის – ვ. ჯ-ის წარმომადგენელმა

სააპელაციო შესაგებლით მოითხოვა: სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა და გასაჩივრებული გადანევტილების ძალაში დატოვება.

სამართლებრივი დასაბუთება: სადავო საკითხთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა უზენაესმა სასამართლომ, სადაც ცალსახად განისაზღვრა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის გავრცელების სფერო და საფუძვლები. გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ აქტებს, რომლებიც გაცილებულია სზაკ-ის ამოქმედებამდე და ისიც უდავოა, რომ ამ აქტების საფუძველზე ვ. ჯ-მა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები, რაც გამოიხატა საკუთრების უფლების დარეგისტრირებაში.

მოწინააღმდეგე მხარეებს სააპელაციო შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 14 მარტის სასამართლო სხდომაზე ქ. ჯ-მა დააზუსტა მოთხოვნა და საბოლოოდ მოითხოვა დუშეთის რაიონის, სოფ. ...ს კოლმეურნეობის რწმუნებულთა 1984 წლის 25 ოქტომბრის კრების №4 საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მხოლოდ 1161 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში, ხოლო სოფ. ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1985 წლის 28 მარტის №15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე თქვა უარი.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება /სარეზოლუციო/:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილებით ქ. ჯ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა მცხეთის

რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. ჯ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; დუშეთის რაიონის, სოფ. ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა 1984 წლის 25 ოქტომბრის კრების №4 საოქმო გადაწყვეტილება, ვ. ჯ-ისათვის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის 0,25 ჰა დაწესების თაობაზე, ბათილად იქნა ცნობილი 1161 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში; ქ. ჯ-ის მოთხოვნაზე დუშეთის რაიონის სოფ. ... სახალხო დეპუტატთა სასოფლო საბჭოს აღმასკომის 1985 წლის 28 მარტის №15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობაზე შეწყდა საქმის წარმოება მოსარჩელის მიერ სარჩელზე უარის თქმის გამო: დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას ქ. ჯ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა ქ. ჯ-ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის გადახდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების არ გაზიარების თაობაზე სასამართლოს მსჯელობა:

საქმეზე დადგენილად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები:

2011 წლის 18 აპრილს ქ. ჯ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე დუშეთის რ-ნი, სოფელი

დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, ქ. ჯ-ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება – ვ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით ... (რეგისტრირებული დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით).

სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ქვემდგომი სასამართლოს მხრიდან სარჩელის უარყოფის ერთადერთ სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის შესაბამისადაც, არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირ-

მა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას სზაკ-ის 218.2 მუხლზე და თვლის, რომ აღნიშნული მუხლის საფუძველზე დადგენილი საკანონმდებლო შეზღუდვა განსახილველ შემთხვევაში არ გამოორიცხავს სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მისი გამოცემის მომენტიდან მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენის საჭიროებას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ დუშეთის რ-ნის სოფელ ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის საოქმო გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას, რომელიც უფლებრივი თვალსაზრისით სარგებლობს დაცვის იმავე ღირსი ინტერესით, როგორც – მე-3 პირი. ამ თვალსაზრისით სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებას საქმეზე, №ბს-201-195 (კ-09), რომელშიც აღნიშნულია, რომ „სზაკ-ის 218-ე მუხლი არ ვრცელდება ისეთი აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ, რომლებიც ზღუდავენ მე-3 პირების უფლებას ან კანონიერ ინტერესებს, ანუ თუ სხვა პირთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვა შეუძლებელია მოცემული აღმჭურველი აქტის გაუქმების გარეშე. იმის გათვალისწინებით, რომ არ დაიშვება იურისდიქციის თვითნებური გადანაწილება სასამართლოებსა და ადმინისტრაციულ ორგანოებს შორის, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სზაკ-ის 218-ე მუხლის მიხედვით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა არ საჭიროებს საკანონმდებლო საფუძველს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ის არ ზღუდავს სხვა პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. საკასაციო პალატა თვლის, რომ სზაკ-ის 218-ე მუხლი ვერ იქნება მიჩნეული სხვა პირთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების შეზღუდვის ნებართვად, ამგვარი მიდგომა მოკლებულია რაიმე სამართლებრივ საფუძველს, აშკარად უპირისპირებს ხსენებულ ნორმას იერარქიით ზემდგომ, კერძოდ, კონსტიტუციურ ნორმებს, ფაქტობრივად უტოლდება სასამართლოს უფლებაზე უარის თქმას, რომელიც თავისი არსით წარმოადგენს ყველა სხვა უფლების გარანტიას“.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია სასამართლოს მიერ სზაკ-ის 218.2 მუხლზე მითითებით სადავო აქტის კანონიერების შეფასებისაგან თავის არიდება, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები აშკარა წინააღმდეგობაშია სადავო აქტის გამოცემის მომენტისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან.

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი, რომ მოსარჩელის ან გარდაცვლილი ბების და შესაბამისად მე-3 პირის ვ. ჯ-ის დედამთილის – თ. ჯ-ის კომლი შედგებოდა ერთი წევრისგან. დუშეთის არქივის 2011 წლის 18 ივლისის №AA2011022478-09 საარქივო ცნობის თანახმად, საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, სოფელ ... თ. დ. ჯ-ს, ოჯახის უფროსს, 1980-1982 წლებში ერიცხება – საცხოვრებელი სახლი, აგების წელი – 1930; მიწა მეურნეობის პირად სარგებლობაში – 1980 წ. 1 იანვარი – 1982 წ. 1 იანვარი, სულ – 0.32 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1982 წ. 1 ივნისი, სულ მიწა – 0,39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1983-1985 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი (გარდაიცვალა 1983 წ. 15 მარტს); საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მიწა მეურნეობის პირად სარგებლობაში: 1983 წ. 1 იანვარი, სულ მიწა – 0.39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა. საქმეში წარმოდგენილი ... კოლმეურნეობის გამგეობის №421 ცნობის საფუძველზე, თ. ჯ-ს, ... კალინინის სახ. კოლმეურნეობის ზონარგაყრილი წიგნის საფუძველზე, უკავია 3 300კვ/მ მიწის ნაკვეთი.

... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის სადავო №4 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე დაკმაყოფილდა სოფ. ... მცხოვრები ვ. ა. ჯ-ის განცხადება, რომელიც ითხოვდა დედამთილისეული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის თავისზე გადაწერას და მითითებული ოქმით დედამთილის თ. დ. ჯ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან ვ. ჯ-ს გადაეწერა 0,25 ჰა.

იმავე ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1991 წლის 03 აპრილის №3 ოქმის საფუძველზე დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მამის ან გარდაცვლილი ი. ს. ჯ-ის განცხადება და ი. ს. ჯ-ს მიეცა დედისეული მიწიდან 1500კვ/მ. ... სასოფლო საკრებულოს 1995 წლის 10 ივლისის ცნობის თანახმად, სოფ. ... მცხოვრებ ან გარდაცვლილ ი. ჯ-ს, საკომლო წიგნების ჩანაწერით ერიცხება

0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

ამრიგად დადგენილია, რომ ან გარდაცვლილი თ. ჯ-ის სახელზე საკომლო ჩანაწერის საფუძველზე რიცხული მიწის ნაკვეთიდან 0,25 ჰა გადაეცა მის რძალს, ხოლო 0,15 ჰა მის შვილს – ი. ჯ-ს, რომლის კანონისმიერ მემკვიდრესაც წარმოადგენს მოსარჩელე ქ. ჯ-ი.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების სააგენტოს ცნობის საფუძველზე დადგენილია და აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები სააპელაციო სასამართლოში არ წარმოდგენილა, რომ ვ. ჯ-ი დედამთილისეული მიწის ნაკვეთის 0,25 ჰექტარის გადაცემის მომენტში ჩანერილი არ იყო სოფელ ... და არ წარმოადგენდა სოფლად მცხოვრებ პირს. საყურადღებოა, რომ საკომლო წიგნების ჩანაწერების საფუძველზე ვ. ჯ-ის კომლის თაობაზე ჩანაწერი, ერთი წევრის შემადგენლობით, ფიქსირდება 1986 – 2005 წლებში. ამასთან ამავე ჩანაწერების საფუძველზე 1985-1995 წლებში მის სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, სახლის გარეშე, ხოლო 2001-2005 წლებში საკომლო წიგნი ჩანაწერს მიწის თაობაზე არ შეიცავს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს აპელანტის მიერ წარმოდგენილ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მითითებულ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ მისცა შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება, პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიკვლია, რა სამართლებრივი საფუძველით გადაეცა 0,25 ჰა ვ. ჯ-ს.

სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა სადავო აქტის გამოცემის მომენტში მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციებზე, რომელიც მინათსარგებლობის საკითხებთან დაკავშირებით ადგენდა სპეციალურ მოთხოვნებს და განსაზღვრავდა მიწის ზღვრულ ოდენობას, რომლის ფლობის უფლებაც პირს კანონით ჰქონდა მინიჭებული. მიწის კოდექსის 77-ე მუხლი განსაზღვრავდა საბჭოთა მეურნეობების მუშებისა და მოსამსახურეებისათვის და სხვა მოქალაქეებისათვის სარგებლობაში მისაცემი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნორმებს, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის მიხედვით:

1) საბჭოთა მეურნეობებისა და სხვა სახელმწიფო სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების მუდმივ მუშებს, სპეციალისტებს და მოსამსახურეებს, რომლებიც სოფლად მუშაობენ და ცხოვრობენ გამოეყოფოდათ მიწის ნაკვეთი – 0,25 ჰექტარამდე; ყოფილ კოლმეურნეებს, რომლებიც მუდმივად სამუშაოდან გადავიდნენ საბჭოთა მეურნეობაში ან სხვა სახელმწიფო სტრუქ-

ტურაში, კოლმეურნეობების სახელმწიფო სანარმოებად გარდაქმნასთან დაკავშირებით, შეუნარჩუნდებათ საკარმიდამო ნაკვეთები იმ ნორმით, რომლითაც ისინი სარგებლობდნენ კოლმეურნეობებში;

2) სახელმწიფო და საზოგადოებრივი სანარმოების, დაწესებულებების, ორგანიზაციების მუშებს, მოსამსახურეებს, აგრეთვე მასწავლებლებს, ექიმებსა და სხვა სპეციალისტებს, რომლებიც მუდმივად ცხოვრობენ და მუშაობენ სოფლად – საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს მიერ დამტკიცებული ნუსხის შესაბამისად გამოეყოფოდათ – 0,25 ჰექტრამდე;

3) სოფლად მომუშავე და მცხოვრებ მუდმივ მუშებსა და მოსამსახურეებს, რომლებზედაც არ ვრცელდება ამ მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების მოქმედება, აგრეთვე სოფელში მცხოვრებ პენსიონერებსა და ინვალიდებს – 0,15 ჰექტრამდე;

სოფლად მცხოვრებ მუშებს, მოსამსახურეებს და სხვა მოქალაქეებს დაწესებული ნორმის ზევით სარგებლობაში შეიძლება დაუტოვონ მინათსარგებლობის მოწესრიგების შედეგად წარმოქმნილი მიწის პატარა ნაკვეთები საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს მიერ დადგენილი წესით, თუ მათი გამოყენება კოლმეურნეობების, საბჭოთა მეურნეობების ან სხვა სანარმოებისა და ორგანიზაციების სანარმოო საჭიროებისათვის ან სხვა მოქალაქეებისათვის გადაცემა შეუძლებელია.

რამდენადაც დადგენილია, რომ ვ. ჯ-ი 1984 წლის 25 ოქტომბრისათვის არ მიეკუთვნებოდა სოფლად მაცხოვრებელ პირს, შესაბამისად, მოქმედი კანონმდებლობა მისთვის 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესაძლებლობას არ ადგენდა.

იგივე მიწის კოდექსის 38.5 მუხლი მოქალაქეთა მინათსარგებლობის უფლების შეწყვეტის საფუძველს უკავშირებდა კომლის ან ოჯახის ყველა წევრის გარდაცვალების ფაქტს. თუმცა 39-ე მუხლი განსაზღვრავდა, რომ მოქალაქეთა მინათსარგებლობის უფლების შეწყვეტა ხდებოდა მიწის ნაკვეთის გამოყოფი ორგანოს გადაწყვეტილებით. გადაწყვეტილებაში უნდა აღნიშნულიყო მინათსარგებლობის უფლების შეწყვეტის ვადა, განსაზღვრულიყო მიწის ნაკვეთის შემდგომი გამოყენების, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევაში – მასზე განლაგებული შენობების, ნათესებისა და ნარგავების გამოყენების პირობები.

ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საქმეში წარმოდგენილი ვერ იქნა ვერც ერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა თ. ჯ-ისათვის გამოყოფილი ნაკვეთის, მისი გარდაცვალების მოტივით, საკოლმეურნეო ფონდში ჩარიცხვისა და შემდგომ მისი ხელახალი განაწილების ფაქტს. თუმცა, სააპე-

ლაციო სასამართლო ამ პირობებშიც გამოიციხავს ვ. ჯ-ისათვის 0,25ჰა-ს ოდენობით მიწის ნაკვეთის გადაცემის კანონიერებას, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, მისი სტატუსი არ იძლეოდა ამ ოდენობით მიწის ნაკვეთის მასზე გადაცემის შესაძლებლობას. რაც შეეხება დედამთილისაგან მიწის ნაკვეთის მემკვიდრეობით მიღებას, სააპელაციო სასამართლო საჭიროდ არ მიიჩნევს აღნიშნულზე მსჯელობას, რამდენადაც მითითებული ეწინააღმდეგება მემკვიდრეობით-სამართლებრივ ურთიერთობებს.

მოსარჩელის მამისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთსა და მე-3 პირის საკუთრებაში რიცხულ მიწის ნაკვეთს შორის ბუნებრივი გამყოფი მიწის არსებობა, მიწის ნაკვეთის 0,25 ჰა-ს ოდენობით გადაცემის კანონშეუსაბამობა და მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეალიზების ხელშემშლელი გარემოებების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლომ გამოიციხა სზაკ-ის 218.2 მუხლის რეგულაციების დაშვების შესაძლებლობა და მიიჩნია, რომ მოთხოვნა ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის №4 საოქმო გადაწყვეტილების 1161 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილობის თაობაზე საფუძვლიანია და აქტი გასაჩივრებულ ნაწილში, როგორც კანონშეუსაბამო, ბათილად ცნო.

კასატორი (მესამე პირი): ვ. ჯ-ი;

მონინალმდევე მხარე (სარჩელზე მოპასუხე) – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახური;

მონინალმდევე მხარე (სარჩელზე მოპასუხე) – დუშეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა;

მონინალმდევე მხარე (მოსარჩელე)- ქ. ჯ-ი;

კასაციის საგანი და მოცულობა:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასაციის მოტივები/სამართლებრივი/:

პროცესუალური: გადაწყვეტილება არ არის საკმარისად დასაბუთებული. გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“, „გ“ ქვეპუნქტებისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია.

მატერიალური: კასატორის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ ინვესტს იმ სამართლებრივ შედეგს, რისი მიღწევაც სურს მოსარჩელეს, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ჩანაწერების მიხედვით, ვ. ჯ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს ამონაწერი საკომლო წიგნიდან, რაც მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ გამხდარა, ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ბათილად ცნო სააპელაციო სასამართლომ 1161 კვ.მ. ფართის ნაწილში, არ წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო ჩანაწერის ბათილად ცნობის საფუძველს, ვინაიდან აღნიშნული არ წარმოადგენს უფლების დამდგენ დოკუმენტს და ამასთან, კანონის შესაბამისად, სადავო არ გამხდარა საკომლო ჩანაწერები და ვ. ჯ-ის კომლად არსებობა, რაც ფაქტობრივად საფუძველად დაედო ვ. ჯ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას სზაკ-ის 218-ე მუხლის მოქმედების გავრცელებასთან მიმართებაში.

კასატორის – ვ. ჯ-ის წარმომადგენლის, კ. ჩ-ის წერილობითი მოსაზრება:

სამართლებრივი საფუძველი: მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმას, რომ მიადგა თუ არა ზიანი ქ. ჯ-ის მამკვიდრებელ ი. ჯ-ს ვ. ჯ-ის სახელზე 1984 წელს გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით. უდავოა, რომ ი. ჯ-ს არანაირი ზიანი არ მიდგომია 1984 წელს ვ. ჯ-ისათვის 2500 კვ.მ მიწის ფართის გამოყოფის შესახებ რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილებით.

მოწინააღმდეგე მხარეებს საკასაციო სასამართლოში წერილობითი მოსაზრება არ წარმოუდგენიათ.

საკასაციო სასამართლოს მიერ საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის პროცესუალური წინამძღვრები:

საკასაციო სასამართლოს 2014 წლის 29 ივლისის განჩინებით ვ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად, როგორც პროცესუალური კასაცია.

სსკ-ის 218-ე მუხლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საკასაციო სასამართლოს შეთავაზება მხარეთა შორის დავის მორიგებით დასრულების თაობაზე უშედეგო აღმოჩნდა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ვ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს საკასაციო საჩივრის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34.3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გადამოწმების შედეგად მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვა-გადაწყვეტისას არ არის დაშვებული იმგვარი საპროცესო-სასამართლებრივი 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 განჩინების საპროცესო დარღვევებით გამოტანილად მიჩნევის საპროცესო კანონით (სსსკ-ის 393.2. მუხლი) განსაზღვრულ შემთხვევას. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ სამართლებრივ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების კანონთან შეუსაბამობის თაობაზე, კერძოდ, კასატორის არგუმენტი, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, არ გამომდინარეობს საქმის მასალების ობიექტური შეფასებიდან, რამდენადაც სააპელაციო სასამართლომ დავის საგნის – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება შეამოწმა, როგორც სარჩელის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლების ფარგლებში, ასევე მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილების გამოცემისას საქმეზე არ არის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევა.

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

საქმის მასალების შესაბამისად: ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის სადავო №4 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე დაკმაყოფილდა სოფ. ... მცხოვრები ვ. ა. ჯ-ის განცხადება, რომელიც ითხოვდა დედამთილი-

სეული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის თავისზე გადაწერას და მითითებული ოქმით დედამთილის თ. დ. ჯ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან ვ. ჯ-ს გადაწერა 0,25 ჰა.

იმავე ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1991 წლის 3 აპრილის №3 ოქმის საფუძველზე დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მამის ან გარდაცვლილი ი. ს. ჯ-ის განცხადება და ი. ს. ჯ-ს მიეცა დედისეული მიწიდან 1500კვ/მ. ... სასოფლო საკრებულოს 1995 წლის 10 ივლისის ცნობის თანახმად, სოფ. ... მცხოვრებ ან გარდაცვლილ ი. ჯ-ს, საკომლო წიგნების ჩანაწერით ერიცხება 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

2010 წლის 1 ნოემბრის №AA2010019903-03 საარქივო ცნობის შესაბამისად, დუშეთის არქივში დაცული ... საკრებულოს 1986-2005 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, სოფ. ... ვ. ჯ-ი კომლში მარტოა, 1985-1995 წლებში მის სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, სახლის გარეშე, ხოლო 2001-2005 წლებში საკომლო წიგნი ჩანაწერს მიწის თაობაზე არ შეიცავს.

2010 წლის 2 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ვ. ჯ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა დუშეთის რაიონში, სოფ. ... 2524,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობა №1 და №2, უფლებების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 2010 წლის 1 ნოემბრის №AA2010019903-03 საარქივო ცნობა.

დუშეთის არქივის 2011 წლის 18 ივლისის №AA2011022478-09 საარქივო ცნობის შესაბამისად, ... სასოფლო საბჭოს 1980-1982 და 1983-1985 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, სოფელ ... თ. დ. ჯ-ის კომლი შედგებოდა ერთი წევრისგან: 1980-1982 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი; საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მიწა მეურნეობის პირად სარგებლობაში – 1980 წ. 1 იანვარი – 1982 წ. 1 იანვარი, სულ მიწა – 0.32 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1982 წ. 1 ივნისი, სულ მიწა – 0,39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1983-1985 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი (გარდაიცვალა 1983 წ. 15 მარტს ხაზია გადასმული); საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მიწა მეურნეობის პირად სარგებლობაში: 1983 წ. 1 იანვარი, სულ მიწა – 0.39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა, ამავე საარქივო ცნობის შესაბამისად, ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის სადავო №4 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ვ. ა. ჯ-ს გადაწერა თავისი დედამთილისეული თ. დ. ჯ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან

0,25 ჰა მიწის ფართობი და შეტანილ იქნა ზონარგაყრილ წიგნში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების სააგენტოს 2012 წლის 26 დეკემბრის №76/306510 წერილით ვ. ჯ-ის სახელზე სსრკ სიმბოლიკიანი პასპორტის გაცემის დროს შევსებული განცხადება-ანკეტის ასლით დასტურდება, რომ ვ. ჯ-ი 1977 წელს ჩანერილი იყო ქ. თბილისში, ..., მე-4 კვ, პირველი კორპუსი. ამავე წერილზე თანდართული საინფორმაციო ბარათის თანახმად ვ. ჯ-ი 1995 წლის 11 მაისს დარეგისტრირდა ქ. თბილისში ... ქ. №აბ 48-ში.

დუშეთის არქივის 2012 წლის 5 დეკემბრის №AA2012041753-04 საარქივო ცნობის შესაბამისად, დუშეთის არქივში დაცული, ... სასოფლო საბჭოს 1993-1985 წ.წ. სოფელ ... საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ვ. ა. ჯ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება: საცხოვრებელი სახლი არ წერია, 1985 წელი სულ მიწა 0,25, დამატებითი ცნობები: დაენერა ნაკვეთი ოქმი №4 ... რწმუნებულთა კრების მიერ 25 ოქტომბერი 1984 წელი 0,25 ჰა.

მოქალაქეობრივი მდგომარეობის აქტების ჩამწერი განყოფილების მიერ 1995 წლის 20 ივლისს გაცემული გარდაცვალების მოწმობის ... თანახმად, ი. ს. ჯ-ი გარდაიცვალა 1994 წლის 27 ნოემბერს. ... სასოფლო საკრებულოს 1995 წლის 10 ივლისის №288 ცნობის თანახმად, სოფელ ... მცხოვრებ ან გარდაცვლილ ი. ჯ-ს, საკომლო წიგნების ჩანაწერების თანახმად ერიცხებოდა 0.15 ჰა მიწის ნაკვეთი.

2011 წლის 13 აპრილის სამკვიდრო მოწმობის თანახმად, ქ. ჯ-მა სრულად მიიღო მამკვიდრებლის – ი. ჯ-ის სამკვიდრო ქონება, შემავალი აქტივებითა და პასივებით.

2011 წლის 18 აპრილს ქ. ჯ-ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა მემკვიდრეობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე დუშეთის რ-ნი, სოფელი

დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით, ქ. ჯ-ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება. კერძოდ, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრება – ვ. ჯ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკ-

ვეთის საზღვრებში, საკადასტრო კოდით ... (რეგისტრირებული დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 16 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით).

კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანს, წარმოადგენს დუშეთის რ-ნის სოფელ ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის საოქმო გადაწყვეტილების მხოლოდ 1161 კვ/მ მიწის ნაკვეთის ნაწილში ბათილად ცნობა.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის არ გამოყენებასთან დაკავშირებით და მიუთითებს, რომ აღნიშნული ნორმის სწორ გამოყენებასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 1 თებერვლის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-1105-1074(2კ-10) – თ. ს-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხის – ქ. თბილისის მერიის მიმართ, მესამე პირის – ლ. ვ-ის მონაწილეობით და განმარტა, რომ: „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად: „არ შეიძლება ამ კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ან დადასტურებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება, თუ პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის რაიმე ქმედება ამ აქტის საფუძველზე, გარდა ამ კოდექსის მე-60 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მითითებული ნორმის ძირითადი მიზანი და ფუნქცია მდგომარეობს იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შედეგების დაცვასა და კანონიერი სამართლებრივი აქტის სტატუსის შენარჩუნებაში, რომლებიც შეესაბამებოდა მათი გამოცემის დროს მოქმედ სამართლებრივ აქტებს, ანუ იმ პერიოდისათვის მოქმედი სამართლებრივი წესრიგის შესაბამისად იქნა გამოცემული, მაგრამ წინააღმდეგობაში მოვიდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედების შედეგად აქტის მიღების, მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი მაღალი სამართლებრივი სტანდარტის მოთხოვნებთან, ანუ სამართლებრივი სტაბილურობის შენარჩუნების მიზნით, კანონმდებელმა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მითითებული ნორმის მეშვეობით დაადგინა დამცავი მექანიზმი მის ამოქმედებამდე გამოცემული აქტებისა და მათი სამართლებრივი შედეგების სტაბილურობის უზრუნველყოფის მიზნით.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218.2 მუხლით დადგენილი ერთგვარი იურიდიული იმუნიტეტი გამოყენებულ უნდა იქნეს არა კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული ყველა აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის, არამედ იმ შემთხვევებისათვის, როდესაც 2000 წლის 1 იანვრამდე გამოცემული აქტი შეესაბამება გამოცემის მომენტისათვის არსებულ ნორმატიულ მოთხოვნებს, მაგრამ ვერ აკმაყოფილებს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებით განსაზღვრულ როგორც მატერიალურ, ისე ფორმალურ (პროცედურულ) მაღალ სტანდარტებს და სწორედ, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი ძირითადი მახასიათებლის – სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და სტაბილურობის პრინციპის შენარჩუნების მიზნით აღნიშნულ ნორმას აქვს ერთგვარი შემაკავებელი დატვირთვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმების გამოყენების თავიდან ასაცილებლად.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარკვეულწილად უფრთხილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას, რამდენადაც ამგვარი აქტის საფუძველზე განხორციელებული იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების ფაქტის არსებობის საზღვასმა, გულისხმობს სწორედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრინციპის – კანონიერი ნდობის უფლების პატივისცემას, ამდენად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის კანონიერების შემოწმებისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმების მოქმედების პერიოდში (2000 წლის 1 იანვრიდან) დაუშვებელია ამ კოდექსით გარანტირებული პირის კანონიერი ნდობის უფლების შელახვა სხვათა სამართლებრივი ინტერესებისა და უფლებების დაცვის სანაცვლოდ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218.2 მუხლის როგორც თავდაპირველი, ასევე ამჟამად მოქმედი რედაქცია დაუშვებლად მიიჩნევს მის გამოყენებას იმ აქტების მიმართ, რომლის შესრულება გამოიწვევს დანაშაულს; ეს პირდაპირ არის მითითებული კანონში ან მის საფუძველზე გამოცემული ზემდგომი ორგანოს კანონქვემდებარე აქტში; კანონმდებლობის შესაბამისად ეს პირდაპირ არის მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში; დაინტერესებულმა მხარემ არ შეასრულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილი ვალდებულება, რომლის შე-

უსრულებლობაც კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი. კოდექსში 2005 წლის 24 ივნისის შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, რომლის თანახმად, ზემოთ მითითებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები განისაზღვრა როგორც აქტის არარად აღიარებისა და ძალადაკარგულად გამოცხადების წინაპირობებად, ხოლო 218.2 მუხლის რედაქციაში ადეკვატური ცვლილების შეუტანლობა განხილულ უნდა იქნეს კანონმდებლობის ტექნიკური ხასიათის ხარვეზად და არ უნდა განიმარტოს, როგორც კანონმდებლის მხრიდან საგამონაკლისო შემთხვევებზე უარის თქმად. შესაბამისად, შეუძლებელია ნორმა იმგვარად გავიგოთ, რომ იგი არ ვრცელდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლით განსაზღვრულ არარა აქტების ან მე-60¹ და 61-ე მუხლებით დადგენილი აქტების მიმართ“.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლის გამოყენება დასაშვებია: 1. თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია აქტის გამოცემის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით; 2. თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ამოქმედებამდე; 3. თუ ამ აქტის საფუძველზე პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება, რომელითაც შეილახა სხვა პირთა საკუთრების უფლება.

მითითებული ნორმის გამოყენებისას უნდა შემოწმდეს პირის კანონიერი ნდობის უფლება, ამ ინსტიტუტებთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 16 ივლისის განჩინებაში ადმინისტრაციულ საქმეზე №ბს-192-184(3კ-13) – ნ. კ-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხეების – ქ. თბილისის მერიის ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, მე-სამე პირების – მ. მ-ისა და ა. ე-ის მონაწილეობით, საკასაციო სასამართლომ დაადგინა ამ ინსტიტუტის გამოკვლევისა და შეფასების სტანდარტი, რომელშიც განმარტა: „თუ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელდა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, ანუ ადრესატმა დახარჯა ის ფინანსური შემოსავლები (უმუშევრობის დახმარება, სტიპენდია, ერთჯერადი სოციალური დახმარებები და ა.შ.), რომელიც მან მიიღო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე და

რომლის უკან დაბრუნება შეუძლებელია, ან მისი ამოღების შედეგად მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება ამ სიკეთეს, არ შეიძლება ასეთი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად გამოცხადდეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამ საფუძვლებით ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში დაინტერესებულ მხარეს, რომლის კანონიერი ნდობაც ამ აქტის მიმართ არის დაცვის ღირსი, უნდა აუნაზღაურდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა ორგანოებმა მათ მიერ გამოცემული აქტების კანონიერების შემოწმებისას სამართლებრივი შეფასება უნდა მისცენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული უკანონო აქტის ბათილად ცნობის დაუშვებლობის გამომრიცხავი გარემოებების ჩამონათვალიდან არის თუ არა სახეზე რომელიმე გარემოება.

აღნიშნული გარემოებების დადგენის პირობებში კანონმდებელი უკანონო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, კერძოდ, თუ მისი სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები ან კანონიერი ინტერესები, რამდენადაც აქტის კანონიერებისა და აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების კონფლიქტის, კონკურენციის პირობებში კანონმდებელი პრიორიტეტულად მიიჩნევს სხვა პირთა კანონიერი ნდობის უფლების დაცვას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა ორგანოებმა მმართველობის კანონიერების პრინციპსა და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს შორის შეპირისპირების დროს თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოახდინონ აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადებით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანის და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით შესამე პირებისა და საზოგადოებისათვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება, ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის ფორმა და წარმოების სახე (წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უფრო მეტ ნდობას იმსახურებს ვიდრე ზეპირი. ასევე, რაც უფრო ფორმალურია ადმინისტრაციული წარმოება, მით უფრო მეტია პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი), მისი უკანონობის სიმძიმე, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ გასული დრო. ყოველივე ამის გათვალისწინებით შესაძლებელია შეიზღუდოს აქტის ბათილად გამოცხადების შესაძლებლობები. განგრძობადი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შემთხვევაში, რომელთა საფუძველზეც ხდება ფულადი დახმარების მიღება, შესაძლებელია უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადება მისი მოქმედების შეწყვეტით ბათილად გამოცხადების დღიდან, ასევე შეიძლება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად გამოცხადება მისი მოქმედების მომავალში, კონკრეტული თარიღის მითითებით, შეწყვეტით (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 7-ე ნაწილი).

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული სამართლის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი – კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში; კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ დოქტრინა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესახებ მოიცავს ორ ასპექტს. კერძოდ, თუ რა შემთხვევაშია აქტი კანონიერი ან უკანონო და მეორეს მხრივ, თუ რა სამართლებრივ შედეგებს იწვევს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მართლწინააღმდეგობა. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არ არის დაცვის ღირსი, ანუ არ არსებობს კანონიერი ნდობა, თუ ა) მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება და ბ) ან, როდესაც მისთვის ამ აქტის უკანონობა ცნობილი იყო ან უნდა სცოდნოდა“.

იმგვარი გარემოებების დადგენის პირობებში, როცა უკანონო აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სამართლებრივი შედეგებით დაირღვა სახელმწიფო, საზოგადო-

ებრივი, ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები, ან კანონიერი ინტერესები, კანონმდებელი აქტს არ მიიჩნევს განსაკუთრებული სამართლებრივი დაცვის ობიექტად, რამდენადაც აქტის კანონიერებისა და აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლების კონფლიქტის, კონკურენციის პირობებში კანონმდებელი პრიორიტეტულად მიიჩნევს არა აქტის ადრესატის, არამედ მესამე პირების კანონიერი ნდობის უფლების დაცვას.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი კრძალავს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, როცა დადგენილია დაინტერესებული მხარის, იგულისხმება აქტის ადრესატი, კანონიერი ნდობის უფლება, საგამონაკლისო დათქმით, თუ ამგვარი აქტი არსებითად არღვევს მესამე პირის (სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის) კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად უკანონო აქტი მესამე პირის კანონიერი ნდობის უფლებას არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა, მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების იგნორირების ხარჯზე. ნორმის ამგვარი განმარტება წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საჯარო მმართველობის კანონიერებისა და ადამიანის უფლებების დაცვის სტანდარტებით, ისე სამართლიანი მართლმსაჯულების განხორციელების ვალდებულებასთან.

ამდენად, კანონის ნება აღნიშნული ნორმის დადგენისას გამომდინარეობს მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების დაცვის მიზნიდან. საკასაციო სასამართლო დასძენს, რომ ნორმის სქემატური ხასიათი ასეთია: აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება კონფლიქტშია არა მხოლოდ ერთ – კანონიერების პრინციპთან, არამედ ერთბაშად, ორ უმნიშვნელოვანეს პრინციპთან, კანონიერებისა და მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლებასთან, თუმცა, ამავდროულად, კანონმდებელი ამავე მუხლის მე-6 ნაწილით მაინც არ ტოვებს უკანონო აღმჭურველი აქტის კანონიერი ნდობის უფლების მქონე ადრესატს სამართლებრივი დაცვის გარეშე, მხოლოდ სხვა ფორმით, მას კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის საფუძველზე აუნაზღაურდება აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ზიანი. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამგვარი მოწესრიგებით

კანონმდებელი უაღრესად სამართლიან სტანდარტს ადგენს, რაც სრულად შეესაბამება და უზრუნველყოფს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით გაცხადებულ ადმინისტრაციული სამართლის მიზნის მიღწევას.

აღნიშნული სტანდარტის დაცვის გამო საკასაციო სასამართლო ასევე იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებას, სადავო აქტის ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის საოქმო გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტში მოქმედ კანონმდებლობასთან მიმართებაში და დამატებით, მიუთითებს, რომ სადავო აქტი გამოცემულია 1984 წელს, შესაბამისად, მისი კანონიერების შემოწმება უნდა მოხდეს იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სადავო აქტის გამოცემის დროს მიწასთან დაკავშირებული ურთიერთობები რეგულირდებოდა საქართველოს სსრ მიწის კოდექსის შესაბამისად, სოფლად მცხოვრები მუშების, მოსამსახურეებისა და სხვა მოქალაქეთა მიწათსარგებლობის წესს არეგულირებს მიწის კოდექსის XVI თავი, რომლის 75-ე მუხლის შესაბამისად, საბჭოთა მეურნეობები და სხვა სახელმწიფო სასოფლო-სამეურნეო საწარმოები, დაწესებულებები და ორგანიზაციები მუდმივ მუშებსა და მოსამსახურეებს, აგრეთვე მასწავლებლებს, ექიმებსა და სხვა სპეციალისტებს, რომლებიც მუშაობენ და ცხოვრობენ სოფლად, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს ან საბოსტნეს აძლევენ ამ მიზნისათვის განკუთვნილი მიწიდან. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთისა და საბოსტნეს გაცემა ხდება საბჭოთა მეურნეობის, საწარმოს, დაწესებულების და ორგანიზაციის ადმინისტრაციის გადაწყვეტილების საფუძველზე. კოლმეურნეობა, კოლმეურნეობის საერთო კრების ან რწმუნებულთა კრების გადაწყვეტილებით საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებს აძლევს მასწავლებლებს, ექიმებს და სხვა სპეციალისტებს, რომლებიც მუშაობენ და ცხოვრობენ სოფლად. ამავე კოდექსის 77-ე მუხლი განსაზღვრავს, საბჭოთა მეურნეობების მუშებისა და მოსამსახურეებისათვის და სხვა მოქალაქეებისთვის სარგებლობაში მისაცემი საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნორმებს, ამავე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, 0,25 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთი გამოეყოფათ, საბჭოთა მეურნეობებისა და სხვა სახელმწიფო სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების მუდმივ მუშებს, სპეციალისტებს და მოსამსახურეებს, რომლებიც სოფლად მუშაობენ და ცხოვრობენ; ასევე ყოფილ კოლმეურნეებს, რომლებიც მუდმივად სამუშაოდ გადავიდნენ საბჭოთა მეურნეობებში ან სხვა სახელმწიფო საწარმოებში კოლმეურნეობების სახელმწიფო სა-

წარმოებად გარდაქმნასთან დაკავშირებით, შეუნარჩუნდებათ საკარმიდამო ნაკვეთები იმ ნორმით, რომლითაც ისინი სარგებლობდნენ კოლმეურნეობებში, მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ასევე 0,25 ჰა-მდე მიწის ნაკვეთი გამოეყოფათ, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საწარმოების, დანესებულებების, ორგანიზაციების მუშებს, მოსამსახურეებს, აგრეთვე მასწავლებლებს, ექიმებსა და სხვა სპეციალისტებს, რომლებიც მუდმივად ცხოვრობენ და მუშაობენ სოფლად, მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კი იმ სოფლად მომუშავე და მცხოვრებ მუდმივ მუშებსა და მოსამსახურეებს, რომლებზეც არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული პუნქტების მოქმედება, აგრეთვე, სოფლად მცხოვრებ პენსიონერებს გამოეყოფათ 0,15 ჰა-მდე. აღნიშნული მუხლის ანალიზიდან გამომდინარე, 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი გადაეცემოდათ მხოლოდ 1. საბჭოთა მეურნეობებისა და სხვა სახელმწიფო სასოფლო-სამეურნეო საწარმოების მუდმივ მუშებს, სპეციალისტებს და მოსამსახურეებს, რომლებიც სოფლად მუშაობენ და ცხოვრობენ; 2. ყოფილ კოლმეურნეებს, რომლებიც მუდმივად სამუშაოდ გადავიდნენ საბჭოთა მეურნეობებში ან სხვა სახელმწიფო საწარმოებში კოლმეურნეობების სახელმწიფო საწარმოებად გარდაქმნასთან დაკავშირებით და 3. სოფლად მომუშავე და მცხოვრებ მუდმივ მუშებსა და მოსამსახურეებს, რომლებზეც არ ვრცელდება ზემოაღნიშნული პუნქტების მოქმედება, აგრეთვე სოფლად მცხოვრებ პენსიონერებს ანუ 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის გამოსაყოფად არსებითია, რომ პირი მუშაობდეს და ცხოვრობდეს სოფლად, საქმის მასალებით კი დასტურდება, რომ ვ. ჯ-ს სოფლად არ უცხოვრია, შესაბამისად, იგი არ განეკუთვნება ზემოაღნიშნული კოდექსის 77-ე მუხლით განსაზღვრულ პირთა სუბიექტის წრეს.

საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს კასატორის მოსაზრებას, რომ საქმის მასალებში არის იმის მტკიცებულება, რომ ვ. ჯ-ი სადავო აქტის გამოცემის პერიოდში ირიცხებოდა ცალკე კომლად და აქედან გამომდინარე, არამართებულია სადავო აქტის ბათილად ცნობა, შემდეგ გარემოებათა გამო: საქმეში არსებული საარქივო ცნობები, კერძოდ: ტ.1, ს.ფ. 49-ზე, 143-ე არსებული 2010 წლის 1 ნოემბრის №AA2010019903-03 საარქივო ცნობის შესაბამისად, დუშეთის არქივში დაცული ... საკრებულოს 1986-2005 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, სოფ. ... ვ. ა. ჯ-ი კომლში მარტოა, 1985-1995 წლებში მის სახელზე ირიცხება 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთი, სახლის გარეშე, ხოლო 2001-2005 წლებში საკომლო წიგნი ჩანაწერს მიწისა და სახლის თაობაზე მითითებას არ შეიცავს; ასევე საქმეში არსებული დუშე-

თის არქივის 2011 წლის 18 ივლისის №AA2011022478-09 საარქივო ცნობით დასტურდება, რომ ... სასოფლო საბჭოს 1980-1982 და 1983-1985 წლების საკომლო წიგნების ჩანაწერებით, სოფელ ... თ. დ. ჯ-ის კომლი შედგებოდა ერთი წევრისგან: 1980-1982 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი; საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მინა მეურნეობის პირად სარგებლობაში – 1980 წ. 1 იანვარი – 1982 წ. 1 იანვარი, სულ მინა – 0.32 ჰა, მათ შორის შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1982 წ. 1 ივნისი, სულ მინა – 0,39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა; 1983-1985 წლები – ჯ-ი თ. დ., ოჯახის უფროსი (ხაზია გადასამული, გარდაიცვალა 1983 წ. მარტი); საცხოვრებელი სახლის აგების წელი – 1930; მინა მეურნეობის პირად სარგებლობაში: 1983 წ. 1 იანვარი, სულ მინა – 0.39 ჰა, მათ შორის, შენობების, ბუჩქნარის, ტყის, ხევის, ხრამისა და საზოგადოებრივი გზების ქვეშ 0,01 ჰა, ამავე საარქივო ცნობის შესაბამისად, ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრების 1984 წლის 25 ოქტომბრის სადავო №4 საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე, ვ. ა. ჯ-ს გადაენერა თავისი დედამთილისეული თ. დ. ჯ-ის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთიდან 0,25 ჰა მიწის ფართობი და შეტანილ იქნა ზონარგაყრილ წიგნში, ხოლო ტ. 2. ს.ფ. 80-ზე განთავსებულია 2012 წლის 5 დეკემბრის №AA2012041753-04 საარქივო ცნობა, რომლის შესაბამისად, „დუშეთის არქივში დაცული ... სასოფლო საბჭოს 1983-1985 წ.წ. სოფელ ... საკომლო წიგნში ოჯახის უფროსად და კომლის ერთადერთ წევრად ირიცხება ვ. ა. ჯ-ი. კომლს პირად საკუთრებაში ირიცხება: საცხოვრებელი სახლი არ წერია. 1985 წელს სულ მიწა 0,25 ჰა, დამატებითი ცნობების შესაბამისად, დაენერა ნაკვეთი ოქმი №4 ... რწმუნებულთა კრების მიერ 25 ოქტომბერი, 1984 წ. 0,25 ჰა.“ აღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ 2012 წლის 5 დეკემბრის ცნობით დასტურდება, რომ ვ. ჯ-ი 1983 წლიდან იყო ცალკე კომლი, ეს გარემოება მაინც არ იყო მისთვის თ. ჯ-ის (დედამთილი) კომლის კუთვნილი 0,25 ჰა მიწის ნაკვეთის გადაცემის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან, ვ. ჯ-ი იყო დამოუკიდებლად ცალკე კომლის წარმომადგენელი და ... კოლმეურნეობის რწმუნებულთა კრებას არ ჰქონდა მისთვის ამ ნაკვეთის გადაცემის კანონიერი საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, დასაბუთებულია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა სადავო აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით, ვინაიდან,

სადავო აქტი გამოცემულია გამოცემის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით, ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 218-ე მუხლით განსაკუთრებული დაცვის სტატუსით ვერ სარგებლობს მესამე პირის, ქ. ჯ-ის, კანონიერი ინტერესის შელახვის გამო.

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

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ვ. ჯ-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 14 მარტის გადაწყვეტილება;
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

ბანრინება

№ბს-459-453(3კ-14)

24 მარტი, 2015 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 აქტების გამოცემის დავალუბა

აღწერილობითი ნაწილი:

ნ. კ-ემ 2011 წლის 20 ოქტომბერს სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, მესამე პირების ქ. თბილისის მერიის, მ. მ-ისა და ა. ე-ის მიმართ და მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ; ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა; დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ მიწის ნაკვეთი სარეგისტრაციო კოდი ... და ... (დაზუსტებული ფართი 1502 კვ.მ., 751+751 კვ.მ.) დაარეგისტროს ნ. კ-ის სახელზე.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ 2001 წლის 10 ივლისს მან ჯ. ფ. ისაგან შეიძინა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე იმ დროს მცხეთის რ/ნ, სოფ. ... – „...“, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრის მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურში და შესაბამისად გადაეცა საკუთრების უფლების მონმობა. 2011 წლის 24 თებერვალს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მოთხოვნის საფუძველზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი დაარეგისტრირა ქ. თბილისის მერიის საკუთრებად. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ქ. თბილისის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონება აუქციონის წესით მიყიდა მ. მ-ს, რომელზეც გაიცა საკუთრების მონმობა №... . 2011 წლის 18 ივლისს მ. მ-მა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გააფორმა ბანკ „...“, რის საფუძველზეც სადავო მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა იპოთეკით. 2011 წლის 25 ივლისს მ. მ-ის მოთხოვნის საფუძველზე მიწის ნაკვეთი გაიმიჯნა ორ ნაწილად და მიენიჭა სარეგისტრაციო კოდი: ... და მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 7 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ მასზე უკვე რეგისტრირებული იყო სხვა პირის – მ. მ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნული გადაწყვეტილება მოსარჩელემ გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, რომლითაც მოითხოვა მ. მ-ის სახელზე დარეგისტრირებული საკუთრების უფლების ბათილად ცნობა, რაზედაც 2011 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ეთქვა უარი იმ მოტივით, რომ უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება საჩივრდებოდა სასამართლო წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა მ. მ-ი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 10 თებერვლის განჩინებით საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ქ. თბილისის მერია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 აპრილის განჩინებით საქმეში სა-

ქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მესამე პირად ჩაბმულ იქნა ა. ე-ე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მისი მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრა მისი ბათილად ცნობის დღიდან. დანარჩენ ნაწილში მოსარჩელე ნ. კ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები: 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტის №16 ფირ. საფუძველზე, ჯ. ფ-ს გადაეცა 0,150 ჰექტარი ფართობი მიწის ნაკვეთი, მდებარე მცხეთა, კოდი ..., სექტორი ..., კოდი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთის №... მიღება-ჩაბარების აქტზე აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები (გ. ფ-ი, მ. ფ-ი, ხ. ფ-ი, გზა), იგი ხელმოწერილია კომისიის წევრების მიერ და დამოწმებულია ბეჭდით, ჯ. ფ-ი ასევე მითითებულია მიწის რეფორმის სიებში. 2001 წლის 09 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, ხსენებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში 0,150 ჰა ფართობის დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ჯ. ფ-ის საკუთრების უფლება. 2001 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. ფ-მა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა ნ. კ-ეს და 0,15 ჰა დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე სექტორი ..., სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა) გაიხსნა სააღრიცხვო ბარათი და დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება (...). აღნიშნული რეგისტრაცია არ გაუქმებულა და დღემდე ძალაშია.

2011 წლის 17 თებერვალს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №06-8/1227 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, მოითხოვა ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ არსებულ 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2008 წლის 24 სექტემბრის №233

დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-6¹ მუხლის მე-4 პუნქტის გათვალისწინებით, წარედგინა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროში, საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტროსა და საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროში გაგზავნილი წერილის ასლი. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით წერილში მითითებულ უძრავ ნივთზე (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი 35/073)) 1502 კვ.მ. მიწის ფართობზე, დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. ს.კ. ...) აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა 2011 წლის 26 აპრილს. 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საწყისი ფასი განისაზღვრა 39 ლარის ოდენობით, ხოლო მინიმალური ბიჯის – 5 ლარის ოდენობით. 2011 წლის 13 მაისს ჩატარდა აუქციონი, გამარჯვებულად გამოვლინდა მ. მ-ი და 2011 წლის 30 ივნისს გაიცა №... საკუთრების დამადასტურებელი მონბობა. ასევე დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი 35/073) 1502 კვ.მ, დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 19 ივლისს მ. მ-მა განცხადებით მიმართა მოპასუხეს და ხსენებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მითითებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) და 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება. 2012 წლის 17 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა ა. ე-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 1 სექტემბერს ნ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (მდ. სოფ. ..., ...). საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება (საკადასტრო კოდი ... და საკადასტრო კოდი ...), რომელიც გამორიცხავ-

და აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2011 წლის 19 სექტემბერს ნ. კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 07 სექტემბრის, 2011 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა: მართალია, სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მარეგისტრირებელ ორგანოს მთავრობის დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით წარუდგინა შესაბამისი დოკუმენტაცია, თუმცა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების მიღებისას და უძრავ ნივთზე თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, უნდა გამოეკვლია ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების ობიექტი ხომ არ წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას და ხომ არ იყო სახეზე „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის საფუძველზე რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ნ. კ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მიწის ნაკვეთი №..., რომელიც მოქცეულია დღეის მდგომარეობით რეგისტრირებულ №... და №... ნაკვეთებს შორის და შეესაბამება №... და №... ნაკვეთების ერთობლიობას, ანუ იმ პირობებში, როცა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლების საგანზე უკვე რეგისტრირებული იყო ნ. კ-ის საკუთრების უფლება, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა მიეღო გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ უკანონო იყო, იგი ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას.

რაც შეეხება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა

და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობას, სასამართლოს შეფასებით მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან საჯარო რეესტრიდან ამონაწერით დასტურდება, რომ აუქციონის ჩატარების პერიოდში, სადავო უძრავი ნივთი წარმოადგენდა თვითმმართველის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, შესაბამისად, აუქციონი ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, ხოლო გამარჯვებული მ. მ-ი წარმოადგენდა მის კეთილსინდისიერ შემძენს.

სასამართლოს შეფასებით, ასევე არ არსებობდა თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება, საკადასტრო კოდი: ... და საკადასტრო კოდი ..., რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიამ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ნ. კ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ნ. კ-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიამ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ნ. კ-ემ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 16 ივლისის განჩინებით ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ქ. თბილისის მერიის, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის

გადანყვეტილება ნ. კ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა არსებითად განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს; გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის საოქმო განჩინება, ნ. კ-ის (მონმეთა დაკითხვის შესახებ) შუამდგომლობის არ დაკმაყოფილების თაობაზე; დანარჩენ ნაწილში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 19 თებერვლის განჩინება დარჩა უცვლელად;

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადანყვეტილებით ნ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექტემბრის გადანყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც ნ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადანყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო სარეგისტრაციო გადანყვეტილების მიღების დღიდან და შენაბამისად, მისი მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრა მისი რეგისტრაციაში გატარების დღიდან; დანარჩენ ნაწილში ნ. კ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადანყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლს, აგრეთვე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლებს;

პალატამ მიიჩნია, რომ მონინალმდეგე მხარეთა მიერ ვერ იქნა ახსნილი და დასაბუთებული თუ რა ბედი ეწია ნ. კ-ის რეგისტრირებულ უფლებას, მონინალმდეგე მხარეთა მიერ ვერ იქნა განმარტებული, თუ სად მდებარეობს ნ. კ-ის საკუთრების უფლების საგანი – მიწის ნაკვეთი, ეს მაშინ, როცა 2001 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი საკუთრების უფლება ნ. კ-ეს არავისთვის გადაუცია, თავად ხელშეკრულება, ისევე როგორც ნ. კ-ის რეგისტრირებული უფლება, დღემდე არსებობს, ძალაშია, არავის გაუუქმებია. როგორც საქმის გარემოებების გამოკვლევამ ცხადყო, დადგენილია ნ. კ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვე-

თების მესაკუთრეთა ვინაობა, ადგილმდებარეობა და სხვა საკადასტრო მონაცემები, აგრეთვე, თავად ნ. კ-ის უფლებასთან დაკავშირებული დოკუმენტები და სარეგისტრაციო მონაცემები ქმნის საფუძველს იმისთვის, რომ მოხდეს ნ. კ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სრულად იდენტიფიცირება. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სკურპულოზურად თანმიმდევრულად იქნა დადგენილი სადავო მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკაცია.

სააპელაციო პალატამ განმარტა: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშეაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“¹ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტიფიკაცია წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო ასეთ შემთხვევაში უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. ამდენად, ხსენებული ნორმის თანახმად ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს თვითმმართველობის ორგანოს სახელზე ნაკვეთის რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქში შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდეზები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამოწმების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად სახელდობრ თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათ-

ვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. პალატამ ჩათვალა, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ ნ. კ-ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძვლებია 2001 წლის 10 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება; ხელშეკრულების საფუძველზე ნ. კ-ის სახელზე 2001 წლის 11 ივლისს გაცემული სარეგისტრაციო მონმობა, სარეგისტრაციო მონმობის საფუძველზე გახსნილი სააღრიცხვო ბარათი; სარეგისტრაციო სამსახურის სააღრიცხვო ბარათი ნაკვეთზე ნ. კ-ის საკუთრების უფლების მითითებით არ შეცვლილა, მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაუქმებულა, ნ. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება ნ. კ-ზე საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. ამდენად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნ. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (ს.ზაკ 60¹ მუხ.). ზემოაღნიშნული ფაქტის გათვალისწინებით, პალატამ განმარტა, რომ პატივსადება ნ. კ-ის კანონიერი მოლოდინი რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ და ნამდვილად დაცვის ღირსია მისი კანონიერი ნდობის უფლება.

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც ნ. კ-ეს დაუზუსტებელი მონაცემებით ჰქონდა დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთი მაშინ, როცა

მას კანონი არ ავალდებულებდა ელექტრონული ვერსიით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციას, უნდა ჰქონოდა სტაბილურობისა და საკუთრების ხელშეუხებლობის განცდა და არ უნდა არსებულიყო იმის შიში და საფრთხე, რომ სახელმწიფო მის მიწის ნაკვეთს დაირეგისტრირებდა და შემდეგ განკარგავდა; საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემისას ხსენებული მოთხოვნები არ ყოფილა დაცული.

პალატამ მიიჩნია, რომ 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების მიღებისას, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს მხედველობაში რომ მიეღო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნები და ამ უკანასკნელთა შესაბამისად გამოეკვლია საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, იგი დაასკვნია, რომ სახეზე იყო „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის „ბ“ პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, კერძოდ, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა დაედგინა, რომ ნ. კ-ის რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავდა იმავე მიწის ნაკვეთზე თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესაძლებლობას.

სააპელაციო პალატამ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნასთან დაკავშირებით საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. ს.კ. ...) აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა 2011 წლის 26 აპრილს. 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სანყისი ფასი განისაზღვრა 39 ლარის ოდენობით, ხოლო მინიმალური ბიჯი – 5 ლარის ოდენობით. 2011 წლის 13 მაისს ჩატარდა აუქციონი, გამარჯვებულად გამოვლინდა მ. მ-ი და 2011 წლის 30 ივნისს გაიცა №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის თანახმადაც მ. მ-ს საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. საკადასტრო კოდით

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 2011 წლის 30 ივნისს უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ

(ნაკვეთი 35/073) 1502 კვ.მ, დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება. 2011 წლის 19 ივლისს მ. მ-მა განცხადებით მიმართა მოპასუხეს და ხსენებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მიითებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) და 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება. 2012 წლის 17 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა ა. ე-ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოსარჩელე ნ. კ-ის სასარჩელო მოთხოვნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობის შესახებ ეფუძნება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე და 32-ე მუხლებს, შესაბამისად, გასაჩივრებული ინდ. აქტების ბათილად ცნობის საკითხი უნდა გადაწყდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის, აგრეთვე მატერიალური სამართლის იმ ნორმათა ჭრილში, რომლებიც არეგულირებენ თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების საკითხებს.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა: განსახილველ შემთხვევაში ნ. კ-ე მიიჩნევს, რომ აუქციონის შედეგები იმიტომ უნდა იქნეს ცნობილი ბათილად, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ აუქციონის გზით მ. მ-ს მიჰყიდა არა თავისი, არამედ, სინამდვილეში, ნ. კ-ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, ანუ აპელანტის მტკიცებით, ადმინისტრაციული დაპირება და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ეწინააღმდეგება „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონს, კანონის უმთავრეს პრინციპს მასზედ, რომ თვითმმართველ ერთეულს შეუძლია გაასხვისოს მხოლოდ თავისი (და არა სხვისი) ქონება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი 2011 წლის 24 თებერვლიდან, მათ შორის – აუქციონის ორგანიზება-ჩატარების დროს ირიცხებოდა თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმის გათვალისწინე-

ბით, რომ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისა და ნ. კ-ის უფლებათა შორის კონფლიქტი დღემდე წარმოადგენს დავის და აქედან გამომდინარე – სასამართლო განხილვის საგანს და მხოლოდ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით არის შესაძლებელი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების უკანონო ინდ. აქტად მიჩნევა, მტკიცება იმის შესახებ, რომ უძრავი ნივთის გასხვისების მომენტში თბილისის თვითმმართველი ერთეული არ წარმოადგენდა ნივთის მესაკუთრეს უსაფუძვლოა, რადგან აუქციონის ორგანიზება-ჩატარების პროცესში საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა არ ყოფილა დადგენილი.

ამდენად, რადგან თბილისის თვითმმართველი ერთეული, სადავო ადმინისტრაციული აქტების სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მონუმობის გამოცემის მომენტში წარმოადგენდა სადავო მინის ნაკვეთის რეგისტრირებულ მესაკუთრეს, ითვლება, რომ სადავო აქტები კანონიერია, ისინი სრულად შეესაბამება მათი გამოცემის დროს მოქმედი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებს.

თბილისის საპეკლაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, ქ. თბილისის მერიამ და ნ. კ-ემ.

კასატორებმა – ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ და ქ. თბილისის მერიამ მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

კასატორმა – ნ. კ-ემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

კასატორმა – ნ. კ-ემ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითებული მოსაზრებები და დასკვნები ურთიერთსაწინააღმდეგოა და არ გამომდინარეობს საქმის ფაქტობრივი გარემოებებიდან. კასატორი ეთანხმება გადაწყვეტილების იმ ნაწილს, რომლითაც დაკმაყოფილდა მისი სასარჩელო მოთხოვნა და ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება თვითმმართველი ერ-

თეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. აქედან გამომდინარე, კასატორმა აღნიშნა, რომ გაუგებარია სასამართლოს გადაწყვეტილება მისი სასარჩელო მოთხოვნის დანარჩენი ნაწილის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რამდენადაც ყველა შემდგომი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამომდინარეობს უკვე გაბათილებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტიდან და შესაბამისად, უკანონოა. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ თითქოს მ. მ-ი და ე. ე-ე კეთილსინდისიერი შემძენები არიან უსაფუძვლოა და არ ემყარება საქმეში არსებულ მასალებს, ვინაიდან სასამართლო პროცესზე დაკითხულმა მოწმეებმა განმარტეს, რომ იცოდნენ რა, რომ აღნიშნული ნაკვეთი ეკუთვნოდა ნ. კ-ეს, სადავო მიწის ნაკვეთზე უცხო პირების შემჩნევისას ეუბნებოდნენ მათ, რომ აღნიშნული ნაკვეთი ეკუთვნოდა სხვას. კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ საქმეში მესამე პირად ჩართულმა მ-მა, სადავო მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაიწყო იმ პერიოდში, როცა მისთვის ცნობილი იყო სასამართლო დავის შესახებ და ამავე პერიოდში გაასხვისა სადავო მიწის ნაწილი ე. ე-ეზე, რითაც ხელოვნურად შექმნა ნაკვეთის კეთილსინდისიერად შეძენის ფაქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად; ხოლო ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებაზე, ნ. კ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და საქმის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო გაეცნო საქმის მასალებს, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობა და მიაჩნია, რომ ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია მატერიალური და საპროცესო სა-

მართლის ნორმების დარღვევით, არასრულყოფილადაა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით განსაზღვრულ საფუძველს.

საკასაციო სასამართლო დავის არსის განსაზღვრისა და საქმის შინაარსში სრულყოფილი წვდომის თვალსაზრისით მნიშვნელოვნად მიიჩნევს, მიუთითოს ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №16 აქტის საფუძველზე, ჯ. ფ-ს გადაეცა 0,150 ჰა დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი, მდებარე მცხეთა, კოდი - ..., სექტორი -...; კოდი - ..., კვარტალი - ..., ნაკვეთი - №... მიღება-ჩაბარების აქტზე აღნიშნულია მომიჯნავე ნაკვეთები (გ. ფ-ი, მ. ფ-ი, ხ. ფ-ი, გზა), იგი ხელმოწერილია კომისიის წევრების მიერ და დამონმებულია ბეჭდით, ჯ. ფ-ი. 2001 წლის 9 ივლისის სააღრიცხვო ბარათის თანახმად, 1992 წლის 6 ოქტომბრის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №16 აქტის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 0,150 ჰა ფართობის დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ჯ. ფ-ის საკუთრების უფლება. 2001 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ. ფ-მა 0,15 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარე სოფ. ..., „...“, სექტორი ..., კვარტალი ..., ნაკვეთი ... მიჰყიდა ნ. კ-ეს. 2001 წლის 11 ივლისის სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, გაიხსნა სააღრიცხვო ბარათი და დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება 0,15 ჰა დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე (მდებარე სექტორი ..., სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა) უფლება (ზონა -მცხეთა ...; სექტორი-...; კვარტალი-...; ნაკვეთი-...). აღნიშნული რეგისტრაცია არ გაუქმებულა და დღემდე ძალაშია.

2011 წლის 17 თებერვალს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ №06-8/1227 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, მოითხოვა ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ არსებულ 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარე

რედ (ნაკვეთი 35/073) 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობზე, საკადასტრო კოდით ..., დარეგისტრირდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება.

„ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული ქონების (მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. ს.კ. ...) აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა 2011 წლის 26 აპრილს. 2011 წლის 13 მაისს ჩატარდა აუქციონი, გამარჯვებულად გამოვლინდა მ. მ-ი და 2011 წლის 30 ივნისს გაიცა №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლის თანახმადაც მ. მ-ს საკუთრებაში გადაეცა მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ 1502 კვ.მ. საკადასტრო კოდით

2011 წლის 6 ივლისს მომზადებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ 2011 წლის 30 ივნისს უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი 35/073) 1502 კვ.მ. დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 19 ივლისს მ. მ-მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ (ნაკვეთი 35/073) 1502 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დაყოფის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. მითითებული უძრავი ნივთის დაყოფის საფუძველზე 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) და 751 კვ.მ. ფართზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა მ. მ-ის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 17 იანვრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უძრავ ნივთზე (საკადასტრო კოდი ...) დარეგისტრირდა ა. ე-ის საკუთრების უფლება.

2011 წლის 1 სექტემბერს, ნ. კ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია (მდ. სოფ. ..., ...).

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადამწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა რეგისტრაციაზე, იმ მოტივით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების საგანზე რეგისტრირებული იყო სხვა უფლება (საკადასტრო კოდი ... და საკადასტრო კოდი ...), რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ უძრავ ნივთზე წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას.

2011 წლის 19 სექტემბერს, ნ. კ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და

მოითხოვა ამავე სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის, 2011 წლის 24 თებერვლის გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო მხარეთა და ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ კასატორ – ნ. კ-ის სახელზე 2001 წლის 11 ივლისის სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად, გაიხსნა სააღრიცხვო ბარათი და დარეგისტრირდა ნ. კ-ის საკუთრების უფლება 0,15 ჰა დაზუსტებულ მიწის ნაკვეთზე (სექტორი..., სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა) უფლება (ზონა -მცხეთა ...; სექტორი-...; კვარტალი-...; ნაკვეთი-...). აღნიშნული რეგისტრაცია არ გაუქმებულა, ნამდვილია და დღემდე ძალაშია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული სარჩელის საგანს წარმოადგენს 1) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების (თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა; 2) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 7 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების (რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობა; 3) საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011 წლის 21 სექტემბრის №... გადაწყვეტილების (ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობა; 4) სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ბათილად ცნობა; ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს დავალებოდა ქ. თბილისში, ... მიმდებარედ მიწის ნაკვეთი – სარეგისტრაციო კოდი ... და ... (დაზუსტებული ფართი 1502 კვ.მ., 751+751 კვ.მ.) დაარეგისტრიროს ნ. კ-ის სახელზე.

აღნიშნულ მოთხოვნებთან დაკავშირებით არაერთხელ იმსჯელეს სასამართლოებმა და საბოლოოდ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით ნ. კ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 27 სექ-

ტემბრის გადანყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადანყვეტილება, რომლითაც ნ. კ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადანყვეტილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო სარეგისტრაციო გადანყვეტილების მიღების დღიდან და შესაბამისად, მისი მოქმედების შეწყვეტა განისაზღვრა მისი რეგისტრაციაში გატარების დღიდან; დანარჩენ ნაწილში ნ. კ-ეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ, ქ. თბილისის მერიამ და ნ. კ-ემ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 დეკემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და ქ. თბილისის მერიის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ნ. კ-ის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადანყვეტილების (თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილებულია და შესულია კანონიერ ძალაში. კასატორის მოთხოვნა იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც კასატორის მოსაზრებით, შეილახა მისი უფლება – საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება და მოხდეს საკუთრების უფლების დაცვა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციაში“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის

დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინევენითი გადამონმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირაფობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც

რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია – კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რე-

გისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ნ. კ-ეს საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. ვინაიდან, მის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო; სადავო არ გამხდარა არც პირვანდელი მესაკუთრის – ჯ. ფ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია და მიღება-ჩაბარების აქტი. 2001 წლის 11 ივლისს ნ. კ-ის სახელზე განხორციელებული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს აღმჭურველი შინაარსის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ვინაიდან აღნიშნული აქტი კასატორს – ნ. კ-ეს ანიჭებს საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა განმარტავს, რომ პატივსააძეობა ნ. კ-ის კანონიერი მოლოდინი რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიმართ და ნამდვილად დაცვის ღირსია მისი კანონიერი ნდობის უფლება.

ამასთან, საკუთრება არის ფაქტი. იგი ან არსებობს ან არა, მაგრამ მხოლოდ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების (თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობით, ნ. კ-ის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე რეალურად არ გააჩნია, ვინაიდან, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით, იგი თუმცა არის საკუთრების უფლების მატარებელი, მაგრამ არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტისაგან დამოუკიდებლად, ანუ სადავო სამართალურთიერთობის ასეთი გადაწყვეტით ნ. კ-ის სახელზე არსებობს სადავო ქონებაზე რეგისტრირებული უფლება, ხოლო თავად ეს სადავო ქონება არ არსებობს, რეალურად იგი სხვა – მესამე პირის საკუთრებაა, რაც მესაკუთრის უფლებებიდან და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის ინტერესებიდან გამომდინარე დაუშვებელია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილების გამოცემას და მასასადავო თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთ-

რების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 თებერვლის №06-8/1227 მიმართვა, რომლითაც „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად, მოითხოვა ქ. თბილისი, ... მიმდებარედ არსებულ 1502 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული მიმართვა ნ. კ-ეს არ გაუსაჩივრებია, მიმართვის კანონიერება არ ყოფილა სასამართლოში დავის საგანი, არავის შეუძონმებია მისი კანონთან შესაბამისობა; მართალია ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 თებერვლის №06-8/1227 მიმართვა საფუძვლად დაედო სადავო სარეგისტრაციო ჩანაწერს და იგი წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამდგენ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მაგრამ მისი არგასაჩივრება გავლენას ვერ მოახდენს დავის გადაწყვეტის შედეგებზე შემდეგ მოსაზრებათა გამო: დავასთან დაკავშირებული ფაქტების ანალიზმა და სამართლებრივმა შეფასებამ ცხადყო, რომ მარეგისტრირებელმა ორგანომ გონივრული ეჭვის, ზომიერი კრიტიკის და მათგან გამომდინარე საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების შემოწმებისა და გამოკვლევის გარეშე მიღებული გადაწყვეტილებით თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება დაარეგისტრირა სხვა პირის (ნ. კ-ის) კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე; საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 თებერვლის №06-8/1227 მიმართვამ, როგორც ინდივიდუალურმა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივმა აქტმა რომც გააგრძელოს მომავალში არსებობა, იგი ვერასდროს წარმოშობს იმ სამართლებრივ შედეგს (საკუთრების უფლებას), რომლის მიღწევასაც ისახავდა მიზნად მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო გამომცემის მომენტში. საჯარო რეესტრის მიერ საქმის გარმოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შემდეგ, ამ მიმართვას ვერ მოყვებოდა ნ. კ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ერთეულის სახელზე რეგისტრაცია.

ერთმანეთს დაუპირისპირდა ნ. კ-ისა და თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონებრივი ინტერესები, საკუთრებასთან დაკავშირებული უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ ერთმანეთს უპირისპირდება ასევე ორი უფლების დამდგენი დოკუმენტი 2001 წლის 10 ივლისის მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 თებერვლის №06-8/1227 მიმართვა; პალატა მიიჩნევს,

რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 17 თებერვლის №06-8/1227 მიმართვა ვერასდროს გაუწევს რეალურ კონკურენციას 2001 წლის 10 ივლისის ხელშეკრულებას, რადგან ეს უკანასკნელი დღემდე ძალაშია, არავის გაუუქმებია, უფრო მეტიც – იგი (ხელშეკრულება) იმავე 2001 წელს დარეგისტრირდა კიდევ საჯარო რეესტრში და წარმოშვა შესაბამისი სამართლებრივი შედეგები როგორც ხელშეკრულების მხარეთათვის, ისე – მესამე პირთათვის. გარდა ამისა, არც თავად ნ. კ-ეს (რეგისტრირებულ მესაკუთრეს) არავისთვის, მათ შორის – არც თბილისის თვითმმართველი ერთეულისთვის გადაუცია ნივთზე საკუთრების უფლება.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო ქონების კეთილსინდისიერი შექმნის გამო არ არსებობს სადავო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მონმობის ბათილად ცნობის საფუძველი. ქონების ახალი შემქმნის კეთილსინდისიერ შემქმნად მიჩნევა არ გამორიცხავს შექმნამდე გამოცემული აქტების შეფასებას და მათი გაუქმების შესაძლებლობას.

„საკუთრების დამადასტურებელი მონმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 4 მაისის №348 დადგენილების თანახმად, მონმობა ძალაშია ხელშეკრულებასთან (ოქმთან) ერთად, რომელიც მონმობის განუყოფელი ნაწილია. მონმობა გაცემა ხელშეკრულების საფუძველზე. აღნიშნულის შესაბამისად, 2011 წლის 13 მაისის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის კანონიერების საკითხის გადაწყვეტას უკავშირდება მოსარჩელის მოთხოვნა მ. მ-ის სახელზე 2011 წლის 30 ივნისის გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მონმობის ბათილად ცნობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება მ. მ-ის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის და საკუთრების დამადასტურებელი მონმობის ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში დაუსაბუთებელი და ნინააღმდეგობრივია. სადავო აუქციონის დამთავრების შემდეგ დგება ოქმი, რომელიც წარმოადგენს წერილობით ხელშეკრულებას. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დროს მოქმედი „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის შესა-

ბამისად სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას გამყიდველსა და მყიდველის მიერ ხელმოწერილი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის წერილობითი ხელშეკრულება. სასკ-ის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. მ. მ-ის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) თავისი ბუნებით არის ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის მოთხოვნებს. დაუსაბუთებელია ოქმისა და საკუთრების მონაშთის ბათილად ცნობაზე უარის გამომრიცხავ გარემოებად კეთილსინდისიერ შემძენზე მითითება. პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი ყოველთვის არ გამორიცხავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის მიხედვით კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებები, მფლობელობის განხორციელების თვალსაზრისით, დაცულია მესაკუთრის ტოლფასად. ამდენად, პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ დავაში სადავო ხელშეკრულების – აუქციონში მ. მ-ის გამარჯვების ოქმის მოქმედებით ირღვევა ნ. კ-ის უფლება და კანონიერი ინტერესი. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) არის უძრავი ქონების პრივატიზაციის პროცესის დამაგვირგვინებელი დოკუმენტი, ხელშეკრულების დადებაზე პრივატიზაციის პროცესი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რიგი საჯარო მოქმედებების, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლოს შეფასების მიღმა დარჩა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 70-ე მუხლი. კერძოდ კი მისი მეორე ნაწილი, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებული ხელშეკრულება ასევე ბათილია იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ იმ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც საფუძველად დაედო ხელშეკრულებას, დამატებით ქმნის აუქციონში გამარ-

ჯვების დამადასტურებელი ოქმის (ხელშეკრულების) სზაკ-ის 70-ე მუხლით გათვალისწინებული ბათილობის საფუძვლებს. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება შეიძლება მოხდეს ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე ან მის გარეშე. პირველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ორი სტადიისაგან შედგება: ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა და თვით ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება. ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა, რომლის საფუძველზეც მოხდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, სზაკ-ის 70-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად იწვევს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, ვინაიდან ადმინისტრაციული აქტის ბათილობა იწვევს მისი სამართლებრივი შედეგის ბათილობას, აქტის ბათილობის გამოცხადებით დასტურდება, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებას არ გააჩნდა კანონიერი საფუძველი. იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება (თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) გაუგებარია რა სამართლებრივი საფუძველით იქნა კანონიერად მიჩნეული აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) და მ. მ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ მოქმედებს სზაკ-ის მე-8 მუხლით გათვალისწინებული სპეციალური ნორმები, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლები გათვალისწინებულია არა მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსით, არამედ დამატებით ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითაც. ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერების მიმართ განსაკუთრებული მოთხოვნები ვლინდება სზაკ-ის ისეთ დანაწესებში, როგორცაა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მხოლოდ კანონით მითვის მინიჭების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით უფლებებისა და თავისუფლებების დარღვევის დაუშვებლობა და სხვ.. ამდენად, საჯარო ორგანო მთელი თავისი ადმინისტრაციული რესურსით მოწოდებულია უზრუნველყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების კანონიერება, ბრუნვის სტაბილურობის მოსაზრებები არ წარმოადგენს ერთადერთ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მიმართ, სამართალურთიერთობის ყველა მონაწილის პატივისცაღები ინტერესის სა-

მართლიანი ბალანსის მიღწევა შესაძლებელია არა მხოლოდ სა-
მოქალაქო, არამედ ადმინისტრაციული მოთხოვნების გათვა-
ლისწინების პირობებში. მოცემულ შემთხვევაში ნ. კ-ისა და მ.
მ-ის ინტერესებს შორის, მარეგისტრირებული ორგანოს გარდა,
დგას ქონების განმკარგავი ადმინისტრაციული ორგანო – სამი-
ნისტრო, ნივთის შექმნა მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია
მის მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან და-
კავშირებით გამოცემული ადმინისტრაციული აქტის კანონიე-
რებაზე. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ არ
იქონია მსჯელობა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების სზაკ-
ის ნორმების მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასა-
მართლოს გადაწყვეტილება წინააღმდეგობრივია, ის ერთი
მხრივ, აღიარებს მინის ნაკვეთის მოსარჩელისადმი კუთვნილე-
ბას ფორმალურად (ე.ი. ეთანხმება რეესტრის ჩანაწერს), ხოლო
მეორე მხრივ, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით გამორიც-
ხავს, ფაქტობრივად უარყოფს საკუთრებას, მისი მატერიალუ-
რი შინაარსით. შააპელაციო სასამართლომ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის
2011 წლის 24 თებერვლის №... გადაწყვეტილება, თვითმმარ-
თველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესა-
ხებ, მიიჩნია უკანონოდ და ბათილად ცნო იგი. სასამართლოს
შეფასებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს – საჯარო რეესტრის
ეროვნულ სააგენტოს სადავო აქტის გამოცემისას სრულფასოვ-
ნად, რომ გამოერკვია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გა-
რემოებები, მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება,
თუმცა სასამართლომ, არ იმსჯელა და არ გამოარკვია ის ფაქ-
ტი, რომ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2011 წლის 24
თებერვლის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობით იურიდი-
ულად აღდგა სადავო მინის ნაკვეთზე ნ. კ-ის საკუთრების უფ-
ლება, ვინაიდან, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის
შესახებ“ კანონის 33.4 მუხლის თანახმად „მინის რეგისტრაცი-
ის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მინის მართვის სა-
ხელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგის-
ტრირებული უფლებები მიიჩნევა საჯარო რეესტრში რეგისტრი-
რებულად. ზოგადი წესის თანახმად ახალი ჩანაწერი აუქმებს
წინა ჩანაწერს. ამასთანავე, მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე სა-
სამართლოს მიერ დადგენილად არის ცნობილი, რომ ერთი და
იგივე მინის ნაკვეთზე განხორციელებულია ორი ურთიერთგა-
მომრიცხავი ჩანაწერი, თვითმმართველობის ორგანოს სახელ-
ზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა ნ.

კ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერი, ე.ი. ნ. კ-ის სახელზე მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის ფაქტი დასტურდება 2001 წლის 11 ივლისის გაცემული სააღრიცხვო ბარათით ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი არის სააღრიცხვო ბარათი, სააღრიცხვო ბარათის ჩანაწერი ნ. კ-ის უფლებასთან დაკავშირებით არ შეცვლილა, ნ. კ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს, ერთი და იგივე უფლების ობიექტზე ორი ჩანაწერის არსებობის შემთხვევაში.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კასატორის – ნ. კ-ის მიერ გასაჩივრებული აქტები არის აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლითაც დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ საქმეზე სახეზეა აღმჭურველი კანონსაწინააღმდეგო აქტები, რომლითაც ამკარად უხეშად შეილახა ნ. კ-ის კონსტიტუციური – საკუთრების უფლება, რომელიც ამავდროულად კანონიერი ნდობის უფლების მატარებელია მისი საკუთრების უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის მიმართ, მეორე მხრივ თვითმმართველი ორგანოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე ამავე კანონიერი ნდობის უფლებით აღჭურვილი მესამე პირების – მ. მ-ისა და ა. ე-ის საკუთრების უფლებები.

ამავე კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად კი, თუ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან კანონიერ ინტერესებს, ბათილად იქნა ცნობილი, ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოების არსებობისას დაინტერესებულ მხარეს, კერძო და საჯარო ინტერესების ურთიერთგანონასწორების საფუძველზე უნდა აუნაზღაურდეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მიყენებული ქონებრივი ზიანი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მართალია, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

ბათილად ცნობა, მაგრამ კანონი უშვებს აღნიშნული ქმედების განხორციელებას იმ შემთხვევაში, თუკი აღნიშნული აქტით ირღვევა სხვა პირის კანონიერი უფლება ან ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვინაიდან 2011 წლის 13 მაისს ჩატარებული აუქციონით, 2011 წლის 13 მაისს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმითა და 2011 წლის 30 ივნისის №... საკუთრების დამადასტურებელი მონმობით შეილახა კასატორის ნ. კ-ის საკუთრების უფლება სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს გასაჩივრებული აქტების კანონიერებაზე.

დავის კანონიერად და ობიექტურად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა გამოიკვლიოს თვითმმართველი ერთეულის მოქმედებათა კანონიერება სადავო ობიექტის მიმართ, მათ შორის, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ აუქციონის ჩატარების კანონიერება, მონაწილეთა რაოდენობა, პროცედურების დაცვის ხარისხი და ა.შ. ასევე ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია დადგინდეს, იცოდა თუ არა შემძენმა უფლების რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ, ანუ იცოდა თუ არა შემძენმა, რომ არსებობდა სადავო მიწის ნაკვეთზე ნ. კ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო არასწორად მიუდგა სადავო საკითხს და არასათანადო სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, სასამართლოს მიერ გამოტანილი დასკვნები არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მასალების ობიექტური შეფასებიდან. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ მოცემული საქმე განხილულია ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის გარეშე.

საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გამორკვევას მნიშვნელობა აქვს დავაზე სწორი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების გამოტანისათვის. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატის აზრით, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება – დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლის შემოწმება შეუძლებელია (სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი), რაც სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნე-

ბის საფუძველს. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დავის გა-
დანყვეტა საჭიროებს მტკიცებულებათა დამატებით გამოკვლე-
ვას, საქმის ხელახლა განხილველმა სასამართლომ სრულყო-
ფილად უნდა გამოარკვიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე
ფაქტობრივი გარემოებები, სათანადო შეფასება მისცეს შეკ-
რებილ მტკიცებულებებს და გამოიტანოს კანონის შესაბამისი
გადანყვეტილება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2
ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის
257-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. კ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობ-
რივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინის-
ტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 29 მაისის გადანყვეტი-
ლება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე
სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების საკითხი გადანყვეტს საქმეზე სა-
ბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლო განჩინება საბო-
ლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება

განმარტება

№ბს-585-572(4კ-14)

30 აპრილი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 3 აპრილს თ. ქ-ამ სასარჩელო განცხადებით მი-
მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკი-
სა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ საჯარო რე-
ესტრის ეროვნული სააგენტოს, ზუგდიდის სარეგისტრაციო
სამსახურის, სს „ს...“ და შპს „პ...“ მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, მან სხვადასხვა დროს კერძო პი-
რებისაგან შეიძინა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ..., ... და ... მდე-
ბარე მინის ნაკვეთები, დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში, რის
შესაბამისად გაიცა რეესტრის ამონაწერები და საკადასტრო რუ-
ქები.

მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის ნოემბერში ცვლილე-
ბის რეგისტრაციის თაობაზე მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვ-
ნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს, მაგ-
რამ იმ მოტივით, რომ თ. ქ-ას მიერ წარდგენილი საკადასტრო
აზომვითი ნახაზების მიხედვით მინის ნაკვეთები იჭრებოდა მო-
მიჯნავე მინის ნაკვეთების საზღვრებში, მის განცხადებებზე
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა, ხოლო შემდეგ შეწყდა.

2012 წლის 7 დეკემბერს თ. ქ-ამ ადმინისტრაციული საჩივ-
რით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს,
რომლის 2013 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ადმი-
ნისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა რიგი მოთხოვნე-
ბის ნაწილში, ხოლო იმ მოთხოვნათა ნაწილში, რომლებზეც ად-
გილი ჰქონდა გადაფარვას სახელმწიფო საკუთრებად რეგის-
ტრირებულ ნაკვეთებთან, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა საა-

გენტომ 2013 წლის 25 იანვრის №11274 წერილით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, არსებობდა თუ არა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების კორექტირების შესაძლებლობა. შესაბამისად, მითითებულ ნაწილში თ. ქ-ას ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა შეჩერდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსაგან ინფორმაციის მიღებამდე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების, ასევე ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნათა დარღვევით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთების გასხვისებისას არ იქნა გამოკვლეული მთელი რიგი გარემოებები, სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირდა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება, ხოლო შემდგომ მოხდა მისი მესამე პირებზე განკარგვა.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნების დაზუსტების შედეგად საბოლოოდ მოითხოვა:

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 30 ნოემბრის №... და 2013 წლის 17 იანვრის №... გადაწყვეტილებების; უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 28 ნოემბრის №... და 2013 წლის 3 იანვრის №... გადაწყვეტილებების; უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილების;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილების; უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №...; ...; №... გადაწყვეტილებების;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... და 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებების; უძრავი

დის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... და 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებების; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ №88201192612; 2012 წლის 24 ივლისის №...; 2011 წლის 6 ივლისის №... გადაწყვეტილებების;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... და 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებების; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 18 ნოემბრის №...; უძრავი ქონების „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №...; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 19 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებების;

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 ნოემბრის №... და 2012 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებების; უძრავი ქონების „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 28 სექტემბრის №...; 2012 წლის 6 ოქტომბრის №...; №...; ... გადაწყვეტილებების;

ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ნაწილობრივ უარის თქმისა და მოთხოვნის ნაწილში განხილვის გადადების შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 28 თებერვლის №... გადაწყვეტილების;

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სს „ს...“ კაპიტალში შეტანის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595; 2012 წლის 4 ივნისის №1-1276 ბრძანებების;

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №...; 2011 წლის 26 აპრილის №...; 2012 წლის 24 ივლისის №...; 2011 წლის 28 დეკემბრის №...; 2011 წლის 5 ივლისის №...; 2011 წლის 21 ივნისის №...; 2009 წლის 10 აგვისტოს №... მიმართების;

სს „ს...“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგვისტოს №127პრ35; №120884680 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და სადავო მინის ნაკვეთების მოსარჩელის სახელზე დარეგისტრირების მოპასუხისათვის დავალება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქ-

მეთა კოლეგიის 2013 წლის 8 აპრილის განჩინებით თ. ქ-ას სარჩელი განსჯადობით განსახილველად გადაეგზავნა ზუგდიდის რაიონულ სასამართლოს.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 10 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ: შპს „ვ...“, შპს „გ...“ და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო.

მოსარჩელემ დააზუსტა მოპასუხეთა წრე და მოპასუხეებად მიუთითა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური; სს „ს...“; შპს „პ...“; შპს „გ...“ და შპს „ვ...“.

მოსარჩელემ საქმის წარმოების ეტაპზე უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნებზე: საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამმართველოს 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163; 2011 წლის 26 აპრილის №2-16/144; 2012 წლის 24 ივლისის №06/15979; 2011 წლის 28 დეკემბრის №05/30713; 2011 წლის 5 ივლისის №2-16/302; 2011 წლის 21 ივნისის №2-16/254; 2009 წლის 10 აგვისტოს №2-16/518 მიმართულებისა და სს „ს...“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგვისტოს №127პრ35; №120884680 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე. შესაბამისად, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 აგვისტოს განჩინებით სარჩელი მითითებულ მოთხოვნათა ნაწილში დარჩა განუხილველად.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 10 ოქტომბრის განჩინებით განუხილველად დარჩა სარჩელი სასარჩელო მოთხოვნების – სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებისა და შეწყვეტის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 17 იანვრის №..., უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №...; სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2013 წლის 3 იანვრის №...; უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №...; სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2013 წლის 3 იანვრის №...; უძრავი ქონების სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2009 წლის 20 ნოემბრის №...; უძრავი ქონების ს... საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 8 აგვისტოს №...; უძრავი ქონების შპს „პ...“ საკუთრე-

ბად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №...; სა-რეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2013 წლის 3 იან-ვრის №... და უძრავი ქონების „პ...“ საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ 2012 წლის 6 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებების ბა-თილად ცნობის ნაწილში.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 25 ოქტომ-ბრის განჩინებით დადგინდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსე-ბული უძრავი ქონების სს „ს...“ კაპიტალში შეტანის შესახებ სა-ქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინის-ტრის 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში თ. ქ-ას სარჩელის სამოქალაქო სამართალწარ-მოების ნესით განხილვა.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილებით თ. ქ-ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობ-რივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობი-ლი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტე-ბი თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების (ზედღებების) ნაწილში: 1. საჯარო რეესტრის ეროვნული საა-გენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.12.2012 წლის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყ-ვეტის შესახებ; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.10.2012 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ. ...) შპს „პ...“ რეგისტრაციის შესახებ; 3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.10.2012 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ. ...) შპს „პ...“ რეგისტრაციის შესახებ; 4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.10.2012 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ. ...) შპს „პ...“ რეგისტრაციის შესახებ; 5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.10.2012 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ. ...) შპს „პ...“ რეგისტრაციის შესახებ; 6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარე-გისტრაციო სამსახურის 10.12.2012 წლის №... გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; 7. საჯარო რე-ესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამ-სახურის 06.10.2012 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ.: ...) შპს „პ...“ რეგისტრაციის შესახებ; 8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგის-ტრაციო სამსახურის 06.10.2012 წლის №... გადაწყვეტილება უძ-

34. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 21 ივნისის №2-16/254 მიმართვა; 35. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2011 წლის 05 ივლისის №2-16/302 მიმართვა; 36. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 28 დეკემბრის №05/30713 მიმართვა; 37. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2012 წლის 24 ივლისის №06/15979 მიმართვა; 38. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 28 თებერვლის №... გადაწყვეტილება.

ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევაღათ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი შესწავლისა და გამოკვლევის საფუძველზე, კანონით დადგენილი წესით, სადავო საკითხებთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2004 წლის 20 ივლისიდან თ. ქ-ას საკუთრებად ირიცხებოდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე, 20 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №...). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 12 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...) ზედდება იყო სხვა უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემებთან – №... (აღრიცხული 2478 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 2267 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან); №... (აღრიცხული 16 819

კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 648 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან); №... (9575 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 660 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან); №... (9682 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 8997 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან).

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №...; №...; №...; №... 2012 წლის 6 ოქტომბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო შპს „პ...“ სახელზე. რეგისტრაციის საფუძველს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 31.07.2012 წლის №1-1/1595 ბრძანება და სს „ს...“ 22.08.2012 წლის პარტნიორის გადაწყვეტილება №D127-PR-35 წარმოადგენდა.

2007 წლის 30 ნოემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად დაუზუსტებელი რეგისტრაციით ირიცხებოდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე, 19 600 კვ.მ. უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი №... რეგისტრაციას საფუძველად დაედო: 20.07.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-2853; 10.12.1997 წლის მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების №424 აქტი; 23.06.1999 წლის საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №1-563. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულია.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემებთან, კერძოდ, №... უძრავ ქონებასთან (აღრიცხული 2478 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 209 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან); №... უძრავ ქონებასთან (აღრიცხული 716 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 716 მიწის ნაკვეთთან); №... უძრავ ქონებასთან (აღრიცხული 9575.00 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 400 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან); №... უძრავ ქონებასთან (აღრიცხული 1041 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 999 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან).

მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით №...; №...; №... 2012 წლის 6 ოქტომბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო შპს „პ...“ სახელზე. რეგისტრაციის საფუძველს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს

31.07.2012 წლის №1-1/1595 ბრძანება; სს „ს...“ 22.08.2012 წლის პარტინიორის გადაწყვეტილება №D127-PR-35 წარმოადგენდა.

2004 წლის 14 ივლისიდან თ. ქ-ას საკუთრებად დაუზუსტებელი რეგისტრაციით ირიცხებოდა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 1 610 კვ.მ. უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 14.07.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-2127. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან, კერძოდ, №... მიწის ნაკვეთთან (აღრიცხული 1560 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 203 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან), რომელიც 2012 წლის 6 ოქტომბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „პ...“ სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 31.07.2012 წლის №1-1/1595 ბრძანება; სს „ს...“ 22.08.2012 წლის პარტინიორის გადაწყვეტილება №D127-PR-35.

2007 წლის 14 ივლისიდან თ. ქ-ას საკუთრებად დაუზუსტებელი რეგისტრაციით ირიცხებოდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე, 620.00 კვ.მ. უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №...). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 14.07.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-2125, საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან – №... მიწის ნაკვეთთან (აღრიცხული 7576 კვ.მ-დან ზედდება ფიქსირდებოდა თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 77 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან); №... ნაკ-

ვეთთან (აღრიცხული 1560 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 13 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან); №... ნაკვეთთან (აღრიცხული 5425 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 136 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან).

მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით №...; №...; №... 2012 წლის 6 ოქტომბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „პ...“ სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 31.07.2012 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №1-1/1595 ბრძანება; სს „ს...“ პარტნიორის 22.08.2012 წლის №D127-PR-35 გადაწყვეტილება.

2007 წლის 21 სექტემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად ირიცხებოდა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე, 243 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 18.09.2007 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4541. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულია.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს (განცხადების №...) რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მიწის ნაკვეთი ს/კ №...), რომელიც 2012 წლის 12 ივნისს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 04.06.2012 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №1-1/1276 ბრძანება.

2003 წლის 11 ნოემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებაში გააჩნია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებული ფართობით – 812.25 კვ.მ., ს/კ-ით №... რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 11.11.2003 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-3255. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულია.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით

შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან, მიწის ნაკვეთთან (ს/კ №...), რომელიც 2009 წლის 20 ნოემბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო: 12.11.2009 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/163 მომართვა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი 23.08.2012 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2009 წლის 23 აგვისტოს საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა შპს „ვ...“ სახელზე.

2003 წლის 26 ნოემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებაში გააჩნია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებული ფართობით – 20 280.00 კვ.მ., (ს/კ-ით №...). რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 26.11.2003 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები: №1-4437, №1-4438, №1-4439, №1-4440. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2012 წლის 5 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებების განხორციელების შესახებ. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან, მიწის ნაკვეთებთან ს/კ №... (ზედდების ფართობი შეადგენდა 3711 კვ.მ-ს); ს/კ №... ((ზედდების ფართობი შეადგენდა – 2939 კვ.მ.-ს) ს/კ №... (ზედდების ფართობი შეადგენდა 13802 კვ.მ-ს).

2004 წლის 13 იანვრიდან თ. ქ-ას საკუთრებაში გააჩნია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება დაუზუსტებელი ფართობით – 17 080.00 კვ.მ., ს/კ-ით №... . რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 09.01.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები: №1-30, №1-31, №1-32, №1-33, №1-34, №1-35, №1-36, №1-37, №1-38, №1-39. საკუთრების რეგისტრაციის დროისათვის მითითებულ უძრავ ნივთზე ზედდება არ დაფიქსირებულა.

2012 წლის 27 ნოემბერს თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლი-

ლებების განხორციელების შესახებ, ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით შეჩერდა, ხოლო 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება იმ საფუძვლით, რომ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდებაში აღმოჩნდა მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №...) რეგისტრირებულ მონაცემებთან (აღრიცხული 14699 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ს საკუთრებაში არსებულ 8448 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან); №... (აღრიცხული 294 289 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ს საკუთრებაში არსებულ 2939 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან) და №... (აღრიცხული 50 539 კვ.მ-დან ზედდება იყო თ. ქ-ს საკუთრებაში არსებულ 7801 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან).

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... – 2009 წლის 20 ნოემბერს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო: 26.04.2011 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/144 მიმართვა; 12.11.2009 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/163 მიმართვა. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... – 2011 წლის 27 მაისიდან საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია შპს „გ...“ » სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო: 27.05.2011 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება. მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... – 2009 წლის 16 აგვისტოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო: 21.06.2011 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/254 მიმართვა; 05.07.2011 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/302 მიმართვა; 10.08.2009 წლის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/518 მიმართვა;

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №... – 2009 წლის 20 ნო-

2011 წლის 26 აპრილის №2-16/144 მიმართვით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით დაეყო ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები ს/კ: ..., ..., ..., ..., ... და აღნიშნული მიმართვა საფუძვლად დაედო №... საკადასტრო კოდის მქონე 14699 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის და №... საკადასტრო კოდის მქონე 50539.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას.

2011 წლის 21 ივნისის №2-16/254 მიმართვით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სოფელ ... მდებარე, №... ს/კ-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული მონაცემებით (საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის შესაბამისად) რეგისტრაციის მიზნით. აღნიშნული მიმართვა საფუძვლად დაედო №... საკადასტრო კოდის მქონე 294 289.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას, რითაც ზედდება მოხდა თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 2 939 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან.

2009 წლის 10 აგვისტოს №2-16/518 მიმართვით ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სამხარეო სამმართველომ მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს, რეგისტრაციაში გაეტარებინა სახელმწიფო საკუთრებად ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე 29,63 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და 14,12 ჰა; 3,64 ჰა; 0,8 ჰა; 11,73 ჰა; 16,02 ჰა; 18,26 ჰა; 38,16 ჰა; 54,73 ჰა; 27,04 ჰა; 16,66 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ასევე სოფელ ... მდებარე 4,48 ჰა; 5,49 ჰა; 1,13 ჰა; 12,95 ჰა; 2,5 ჰა; 1,27 ჰა; 2,90 ჰა 3.87 ჰა; 1,52 ჰა; 0,53 ჰა; 7,37 ჰა; 1,17 ჰა; 0,61 ჰა; 4,33 ჰა; 0,87 ჰა; 19,91 ჰა; 3,4 ჰა; 4,81 ჰა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების და 22,67 ჰა; 31, 90 ჰა; 3,92 ჰა; 99,16 ჰა; 2,26 ჰა; 2,11 ჰა; 0,45 ჰა; 26,16 ჰა; 5,63 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. შეეტანა ცვლილებები, მოეხდინა იდენტიფიცირება ზუსტი აზომვითი ნახაზებით და გაეცა ამონაწერები საკადასტრო გეგმასთან ერთად მიწის ნაკვეთებზე შემდეგი სარეგისტრაციო ნომრებით: ...; ...;

... 10.08.2009 წლის №2-16/518 მიმართვა საფუძვლად დაედო №... საკადასტრო კოდის მქონე 294289.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას, რითაც ზედდება მოხდა თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 2939 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან. აღნიშნულ მიმართვაში კონკრეტულად არ არის მითითება 294289.00, კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და №... საკადასტრო კოდის მქონე ამონაწერის გაცემაზე.

2011 წლის 5 ივლისის №2-16/302 მიმართვით ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველომ მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს დაეყო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით (ს/კ-ით №...) და დაერეგისტრირებინა ცალ-ცალკე ნაკვეთებად წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზების შესაბამისად. აღნიშნული მიმართვა საფუძვლად დაედო №... საკადასტრო კოდის მქონე 294289 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას, რის შედეგადაც ზედდება მოხდა თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 2939 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 28.12.2011 წლის №05/30713 მიმართვით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა წარმოდგენილი გამიჯვნის ნახაზის მიხედვით განეხორციელებინა ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ №...) გამიჯვნა 2 ნაწილად და სახელმწიფო საკუთრებად 50923 კვ.მ. და 10683 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია. აღნიშნული მიმართვა საფუძვლად დაედო №... საკადასტრო კოდის მქონე 50539.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას, რის შედეგადაც ზედდება მოხდა თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 13802 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 24 ივლისის №07№06/15979 მიმართვით ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს ეთხოვა ცვლილება შეეტანა ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის (ს/კ №...) 50923 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემებში. საქართველოს ეკონომი-

კისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ მოითხოვა მიწის ნაკვეთის სამ ნაწილად – 50539 კვ.მ.; 69 კვ.მ. და 315 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებად დაყოფა. მითითებული მიმართვა საფუძვლად დაედო №... საკადასტრო კოდის მქონე 50539 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციას, რის შედეგადაც ზედდება დაფიქსირდა მოსარჩელე თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებულ 13 802 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებს განეკუთვნება ნორმატიული ან/და ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების და სხვა დოკუმენტების საფუძველზე, ხოლო ინსტრუქციის 58-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ამ ინსტრუქციითა და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტები, ხოლო იმავე ინსტრუქციის შესაბამისად, ინსტრუქციით დადგენილი დოკუმენტების, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობა წარმოადგენს რეგისტრაციის შეჩერების, ხოლო შემდგომ შეწყვეტის საფუძველს.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქართველოს მთავრობის №233 დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო ქონებაზე (წიაღის ჩათვლით) დამაგრებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამაგრებული მიწების, აგრეთვე იმ მიწების, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასახელებული კატეგორიის ქონებაზე დამაგრებას, განსაზღვრისა და გამიჯვნის წესის“ მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად,

სახელმწიფო ქონებაზე (ნიაღის ჩათვლით) დამაგრებული მიწა, გარდა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწისა, სახელმწიფო საკუთრებაა და მისი უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირება ხორციელდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვის საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქონების რეგისტრაციის სავალდებულო პირობას წარმოადგენდა უფლებადამდგენი დოკუმენტის არსებობა, ხოლო სახელმწიფოს სახელზე ქონების რეგისტრაციის სამართლებრივ საფუძველად კანონმდებლობით დაშვებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ან მისი ტერიტორიული ორგანოს მიმართვა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/518; №2-16/163; №2-16/144; №2-16/254; №2-16/302; №06/15979 მიმართვები და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/30713 მიმართვა წარმოადგენს სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან სწორედ მათ საფუძველზე განხორციელდა სადავო უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე თ. ქ-ას საკუთრებაში გააჩნია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთები: დაუზუსტებული ფართობით – 20 000 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №...; დაუზუსტებელი ფართობით – 19 600 კვ.მ., საკადასტრო კოდით № ...; დაუზუსტებელი ფართობით – 1610 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №...; დაუზუსტებელი ფართობით – 620.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №...; დაუზუსტებული ფართობით – 812.25 კვ.მ., საკადასტრო კოდით № ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთები: დაუზუსტებელი ფართობით – 20 280.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №...; დაუზუსტებელი ფართობით – 17 080.00 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №... და ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებული ფართობით – 243 700 კვ.მ., საკადასტრო კოდით №

თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს და მითითებულ უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებულ

უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოითხოვა. სარეგისტრაციო სამსახურის შესაბამისი გადანყვეტილებებით შეჩერდა სარეგისტრაციო საქმის წარმოება იმ საფუძველით, რომ წარმოდგენილი მინის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ზედდება იყო რეგისტრირებულ მონაცემებთან, რის გამოც წარმოსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მიღებული №..., №..., №..., №..., №..., №..., №... და №... გადანყვეტილებების საფუძველზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად სადავო მინის ნაკვეთები ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის №..., №..., №..., №..., №..., №..., №..., №..., №..., №..., №..., №... და №... გადანყვეტილებების საფუძველზე რეგისტრირებულია შპს „პ...“ სახელზე. სარეგისტრაციო სამსახურის №..., №..., №..., №..., №..., №..., №... და №... გადანყვეტილებების საფუძველზე სადავო მინის ნაკვეთები რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე (მითითებული რეგისტრაცია სახელმწიფოს სახელზე განხორციელდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/518, №2-16/163, №2-16/144, №2-16/254, №2-16/302 და №06/15979 მიმართების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/30713 მიმართვის საფუძველზე). სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადანყვეტილების საფუძველზე სადავო მინის ნაკვეთები რეგისტრირებულია შპს „ვ...“ სახელზე. სარეგისტრაციო სამსახურის №... გადანყვეტილების საფუძველზე სადავო მინის ნაკვეთები რეგისტრირებულია შპს „გ...“ სახელზე. სადავო აქტების ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების შედეგად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 28.02.2013 წლის გადანყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი №...; №...; №...; №...; №...; №...; №...; №... გადანყვეტილებების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, გასაჩივრებული აქტები მიღებულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ უმსჯელიათ და არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა ნაკვეთებთან დაკავშირებით სადავო აქტების გამოცემამდე.

რაიონულმა სასამართლომ მიუთითა საქართველოს უზენა-

ესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე (უზენაესი სასამართლოს 28.02.2013 წლის №ბს-367-363(კ-12) გადაწყვეტილება) და აღნიშნა, რომ თ. ქ-ას უფლების ობიექტის მონაცემები დასტურდება უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებებით და შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზებით, რომლებიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთების ფართობის და კონფიგურაციის შესახებ. აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე განხორციელებულია სადავო მიწის ნაკვეთების დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შპს „პ...“, შპს „ვ...“, შპს „გ...“ და სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, მაგრამ ამავე ნორმის მიხედვით, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამავე კანონის 23-ე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაციაზე უარის თქმის ერთ-ერთ საფუძველს სარეგისტრაციო მოთხოვნის რეგისტრირებულ მონაცემებთან იდენტურობა წარმოადგენს. ვინაიდან უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება გამორიცხავს იმავე ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილი უფლების რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო, ასეთ შემთხვევაში, იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს შპს „პ...“, შპს „ვ...“, შპს „გ...“ და სახელმწიფოს სახელზე ნაკვეთების რეგისტრაციამდე უნდა გამოეკვლია მიწის ნაკვეთების სხვა პირის სახელზე რეგისტრაციის არსებობა, შეედარებინა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია საარქივო ცნობასთან – ქალაქზე შესრულებულ საკადასტრო მონაცემებთან თუ საალრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, დაედგინა სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნე-

ლობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა. გადამონ-მების ვალდებულება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს უფრო მაღალი ხარისხით წარმოეშობა იმის გათვალისწინებითაც, რომ უპირატესად თავად მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის არის ცნობილი რეესტრში რეგისტრირებული ყველა მიწის ნაკვეთის ელექტრონული სისტემით აღურიცხაობის შესახებ. სასამართლომ ჩათვალა, რომ სწრაფი რეგისტრაციის პრინციპის გატარება საფრთხეს არ უნდა უქმნიდეს სხვა სუბიექტების საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, რაც განპირობებულია სამოქალაქო ბრუნვის ინტერესებით. საჯარო რეესტრის სისწორის ვარაუდი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და იგი ეკუთვნის რეგისტრირებულ უფლებამოსილ პირს. აღნიშნული საჯარო რეესტრს წარმოაჩენს, როგორც უფლებათა უტყუარობისა და სისრულის გარანტი. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ თ. ქ-ას საკუთრებაში გააჩნია მის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ნაკვეთზე თ. ქ-ას საკუთრების უფლების მითითებით არ შეცვლილა, თ. ქ-ას სახელზე სადავო მიწის ნაკვეთების საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის საფუძველი – უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებები არ გაუქმებულა, თ. ქ-ას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია არ გამხდარა სადავო, ძალაშია და მოქმედებს. საქმეში არ მოიპოვება თ. ქ-ას მიმართ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის გაუქმების დოკუმენტაცია, კერძოდ, უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის, ჩანაწერის ბათილად ან ძალადაკარგულად ცნობის ფაქტის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გაუქმება ხდება აქტისადმი დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის გათვალისწინებით (სზაკ მე-60¹ მუხ.).

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო მიწის ნაკვეთის რეკვიზიტები აღრიცხული იყო საჯარო რეესტრში, ქონება იმყოფებოდა თ. ქ-ას მფლობელობაში, რის გამოც სავსებით შესაძლებელი იყო დაინტერესებული პირის დადგენა, მისი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩარ-

თვა, მისთვის აზრის გამოთქმის შესაძლებლობის მიცემა.

რაიონული სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში სადავო რეგისტრაციები საჯარო რეესტრში განხორციელებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/518, №2-16/163, №2-16/144, №2-16/254, №2-16/302 და №06/15979 მიმართვების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/30713 მიმართვის საფუძველზე, რომლებიც, თავის მხრივ, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი. მოსარჩელის სამართლებრივ ინტერესს რეგისტრაციის ბათილობასთან ერთად შეადგენს იმ საფუძვლის მოსპობა, რომელიც ქმნის ქონების რეგისტრაციის ერთადერთ სამართლებრივ პირობას და რომლითაც მოსარჩელის მოსაზრებით შეილახა მისი, როგორც მესაკუთრის უფლება.

რაიონულმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთები საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს №2-16/518, №2-16/163, №2-16/144, №2-16/254, №2-16/302 და №06/15979 მიმართვების, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს №05/30713 მიმართვის საფუძველზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს სახელზე საკუთრების უფლებით. მითითებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტებით კანონსაწინააღმდეგოდ შეილახა თ. ქას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

რაიონული სასამართლოს განმარტებით, სახელმწიფოს სახელზე ქონების აღრიცხვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ პირი ხდება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ადმინისტრაციულ ორგანოს, მის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის თაობაზე გადამწყვეტილების მიღებისას ხელთ უნდა ჰქონოდა საჯარო რეესტრში არსებული ინფორმაცია მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, მათ შორის, ნაკვეთის დაუზუსტებელი რეგისტრაციის არსებობის შესახებ. იმ ფართობზე, რომელზედაც მდებარეობს დაუ-

ზუსტებელი (თუმცა იდენტიფიცირებადი) მონაცემების მქონე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მეშვეობით, რომლის მონაცემები „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის 12.6 მუხლის, „ინფორმაციის ერთიანი სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლის თანახმად საჯარო და ხელმისაწვდომია, არამედ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, აგრეთვე ადგილის დათვალიერებით, მეზობლების გამოკითხვით მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისთვის – თ. ქ-ასთვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლომ ჩათვალა, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ იყო დაცული ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (რაც გულისხმობს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის და სხვა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ინფორმაციის მოპოვების ერთობლიობას) რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. რაიონულმა სასამართლომ ჩათვალა, რომ სახეზე იყო ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაცი-

ციული ორგანოების მიერ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების გარეშე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევა, რის გამოც არსებობდა სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სს „ს...“ და შპს „...“. აპელანტებმა მოითხოვეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და თ.ქ-ას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 ივნისის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, შპს „...“, სს „ს...“; სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა რაიონული სასამართლოს შეფასებები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები. მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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“ 57-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ამ ინსტრუქციით და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ

სხვა დოკუმენტაცია. მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტით, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი განმარტებული იყო, როგორც ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამავე კანონის 23-ე მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას; ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას; გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ; დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი; ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე; ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია; ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულებები.

ბა, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთმეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო მინის ნაკვეთების სახელმწიფოს სახელზე პირველადი რეგისტრაციის დროს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ისე, რომ არ გამოკვლეულა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, მინის ნაკვეთის სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრაციის განხორციელებამდე არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია, არ დადგენილა სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისობა სააღრიცხვო ბარათებთან და ამონაწერებთან, არ დადგენილა სადავო მინის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მინის ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა არ ჰქონოდა ადგილი ერთი მინის ნაკვეთის მიმართ ურთიერთსაინანაღმდეგო ჩანაწერის განხორციელებას. მითითებული მონაცემების გადამოწმების ვალდებულება სარეგისტრაციო სამსახურს შეეძლო იმის გათვალისწინებითაც, რომ თავად ფლობდა რეგისტრირებული უძრავი ქონების შესახებ ინფორმაციას, მიუხედავად იმისა რეგისტრაცია დაზუსტებულია თუ დაუზუსტებელი.

საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე ითვლება, რომ პირი არის მის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე. მოცემულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელ ორგანოს ახალი რეგისტრაციის განხორციელებისას არ შეუფასებია ის გარემოება, რომ თ. ქ-ას სახელზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი გაუქმებული არ იყო, არ არსებობდა უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადების დამადასტურებელი დოკუმენტი. სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სხვა სუბიექტებზე სადავო მინის ნაკვეთების საკუთრების უფლებით რეგისტრაციით შეილახა თ. ქ-ას საკუთრების უფლების სამართლებრივი უსაფრთხოება, რადგან, ერთი მხრივ, იგი ითვლება უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მატარებლად, თუმცა

– არ გააჩნია საკუთრების უფლების ობიექტი, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების არსს, რადგან არ არსებობს საკუთრების უფლება ამ უფლების ობიექტის გარეშე.

მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია თ. ქ-ას სახელზე განხორციელდა გაცილებით ადრე, ვიდრე შპს „პ...“, შპს „ვ...“, შპს „გ...“ და სახელმწიფოს სახელზე, რასაც ადასტურებს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული სარეგისტრაციო დოკუმენტები, მიწის ნაკვეთების სხვა მახასიათებლებთან ერთად, შეიცავდა საკადასტრო გეგმას თ. ქ-ას საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის, საზღვრების ჩვენებით, რაც ასევე იძლეოდა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენის შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს მიერ მარეგისტრირებული ორგანოსადმი მიმართვის წარდგენა საჭიროებდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევას. სამინისტროს ჰქონდა შესაძლებლობა გაერკვია დაინტერესებული პირის ვინაობა, რომლის სამართლებრივი მდგომარეობაც გაუარესდებოდა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით. აღნიშნული შესაძლებელი იყო ადგილის დათვალიერებით, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (მათ შორის, მარეგისტრირებელი ორგანოდან) მიღებული ინფორმაციების შესწავლით. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო ეცნობებინა დაინტერესებული პირისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და უზრუნველყო მისი მონაწილეობა საკითხის განხილვაში საკუთარი უფლებების დასაცავად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, 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 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა)

გამოითხოვოს დოკუმენტები; 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 მმართველთა კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულ იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ უფლებას.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, შპს „...“ (შპს „პ...“ უფლებამონაცვლე), სს „ს...“, რომლებმაც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 ივნისის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მითითებით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება ფაქტობრივი და იურიდიული თვალსაზრისით არ არის საკმარისად დასაბუთებული, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის შესაბამისად, ქმნის განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე თ. ქ-ას მითითება იმ გარემოებაზე, რომ სახელმწიფოს სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციისას დაირღვა თ. ქ-ას, როგორც მესაკუთრის უფლება, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება მოწინააღმდეგე მხარეს არ წარმოუდგენია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები, რაც მოსარჩელეს არ ნუხორციელებია, ხოლო სასამართლოს არ უმსჯელია მოსარჩელის მოთხოვნის კანონიერებაზე.

კასატორის მითითებით, სადავო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია არ დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერებით, ვინაიდან თ. ქ-ას ქონებასა და სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ ქონებას მინიჭებული აქვს სხვადასხვა საკადასტრო კოდები.

მოსარჩელის ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია

დაუზუსტებელი სახით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქ-დის ვერსიის საფუძველზე, ხოლო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელებულია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის საფუძველზე. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას ზედდება არ დაფიქსირებულია.

კასატორის მითითებით, ელექტრონული ვერსიის გარეშე წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი მონაცემები ყველა შემთხვევაში მიიჩნევა დაუზუსტებლად, არ იძლევა უძრავი ნივთის სრული იდენტიფიცირების საშუალებას და პრაქტიკულად შეუძლებელია ელექტრონული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარდგენილი მონაცემების შედარება არაელექტრონულ მონაცემებთან. მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია იქმნება წერტილოვანი, ხაზოვანი და პოლიგონური ფენების სახით, ობიექტის მკაცრად განსაზღვრული ატრიბუტიკის აღნიშვნით, რომლებიც ტოპოლოგიის მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს. ასეთი ელემენტები არ გააჩნია ქალაქ-დის ვერსიას, შესაბამისად, მათი შედარებით იდენტიფიცირება ვერ განხორციელდება.

კასატორის მოსაზრებით, ის ფაქტი, რომ საჯარო რეესტრმა თ. ქ-ას ზედდების გამო უარი უთხრა ქონების ხელახალ რეგისტრაციაზე, არ ადასტურებს სახელმწიფოს მხრიდან მისი უფლებების შელახვის ფაქტს.

კასატორის მითითებით, თ. ქ-ამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების დარეგისტრირების, ასევე ცვლილების რეგისტრაციის თაობაზე და წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის 30-ე მუხლის თანახმად, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის სიზუსტეზე პასუხისმგებელია უძრავი ნივთის მესაკუთრე. სწორედ ახლად წარდგენილი ნახაზების შედეგად დადგინდა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საკადასტრო მონაცემების ზედდება, კერძოდ, უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიფიკაცია უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან. სახელმწიფოს მიერ ქონების რეგისტრაციის დროს ზედდება არ დაფიქსირებულა იმის მიუხედავად, რომ თ. ქ-ას რეგისტრაცია ამ დროს უკვე განხორციელებული იქნებოდა, რაც გამორიცხავდა სახელ-

მნიფოს მიერ ქონების რეგისტრაციის გამო თ. ქ-ას საკუთრების უფლების შელახვის ფაქტს. ზედდება დაფიქსირდა მხოლოდ მაშინ, როდესაც თ. ქ-ამ წარადგინა ახალი საკადასტრო აზომებითი ნახაზები.

კასატორის მოსაზრებით, ქვედა ინსტანციის სასამართლო-თა მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევით გაუქმდა რეგისტრაციები შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“), შპს „გ...“ და შპს „ვ...“ მიმართ. შპს „პ...“ საკუთრებაში არსებული ყველა სადავო უძრავი ქონების უფლების დამდგენ დოკუმენტებს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანება და სს „ს...“ 2012 წლის 22 აგვისტოს გადაწყვეტილება. მითითებული აქტები დღეის მდგომარეობით ძალაშია, მათი ბათილად ცნობის ნაწილში საქმე გამოიყო ცალკე წარმოებად სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად და საქმის წარმოება ამ ნაწილში შეჩერებულია. შესაბამისად, სასამართლო, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ვალდებული იყო შეეჩერებინა საქმის წარმოება შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სამოქალაქო დავის დასრულებამდე. ამდენად, სასამართლომ გააუქმა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აღნიშნული უფლების დამდგენი დოკუმენტების კანონიერ ძალაში ყოფნის პირობებში.

გარდა აღნიშნულისა, შპს „გ...“ და შპს „ვ...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციები განხორციელებულია პრივატიზაციის შედეგად. 2012 წლის 23 აგვისტოსა და 2011 წლის 27 მაისის ხელშეკრულებები სადავოდ არავის გაუხდია და კანონიერ ძალაშია. ამდენად, საკუთრების უფლების წარმომშობი დოკუმენტების ძალაში ყოფნის პირობებში სასამართლოს მიერ გაუქმებულია რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებები.

კასატორის – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ მოცემული დავის განხილვისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის მასალები, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ იქნა ობიექტურად შეფასებული, შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით.

კასატორის მითითებით, თ. ქ-ა არასდროს ყოფილა იმ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრე, რომლებზეც ეკონომიკის სამინისტროსა და მისი სამხარეო სამმართველოს მიმართვების საფუძველ-

ზე განხორციელდა რეგისტრაციები. სასამართლოს არ დაუდგენია მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია. სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას, თუმცა საკასაციო სასამართლოს მიერ განხილულ დავაში დადგენილი იყო მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაცია.

კასატორების – სს „ს...“ და შპს „...“ (შპს „პ...“ უფლებამონაცვლე) მითითებით, სადავო უძრავი ქონების ს...სათვის გადაცემის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანება, რომელიც არ არის გაუქმებული, რამდენადაც აღნიშნული მოთხოვნის ნაწილში საქმე გამოიყო ცალკე წარმოებად სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად, ხოლო სამოქალაქო დავაზე საქმის წარმოება შეჩერდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ვალდებული იყო შეეჩერებინა შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) რეგისტრაციების ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნებზე საქმის წარმოება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, შპს „...“ (შპს „პ...“ უფლებამონაცვლე) და სს „ს...“ საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 11 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, შპს „...“ (შპს „პ...“ უფლებამონაცვლე) და სს „ს...“ საკასაციო საჩივრები დასაშვებად იქნა ცნობილი.

საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე კასატორებმა დააზუსტეს კასაციის განაცხადი და მოითხოვეს საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება სააპელაციო სასამართლოსათვის.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შე-

დეგად მიიჩნევს, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, შპს „...“ (შპს „პ...“ უფლებამონაცვლე) და სს „ს...“ საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის გადანყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკით (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადანყვეტილება), მოცემულ დავასთან მიმართებაში არ დაუდგენია საქმის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შესაბამისად, არ შეუფასებია სახეზე იყო თუ არა გამოყენებულ გადანყვეტილებაში ასახული და არსებული დავის ფაქტობრივ გარემოებათა იდენტიურობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ საკასაციო სასამართლოს გადანყვეტილებებში ჩამოყალიბებული მსჯელობისა თუ ცალკეულ ნორმათა სამართლებრივი შეფასებების ციტირებითა და კონკრეტულ დავათა მიმართ პირდაპირი მისადაგებით ფაქტობრივად იქმნება არსებული პრაქტიკის არასწორი ინტერპრეტაციისა და არასწორი ანალიზის საფრთხე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა დავის გადანყვეტისათვის, არ გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ და გამოიყენეს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინათ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ პროცესუალურ საფუძველს ქმნის.

საქმის მასალების თანახმად, ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 4 ნოემბრის გადანყვეტილებით, რაც უცვლელად დარჩა სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით, ბათილად იქნა ცნობილი შემდეგი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 13.12.2012 წლის №... გადანყვეტილება თ. ქ-ას განცხადებასთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 06.10.2012

მოების შეწყვეტის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 20.11.2009 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ.: ...) სახელმწიფოზე რეგისტრაციის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 20.11.2009 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ.: ...) სახელმწიფოზე რეგისტრაციის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.08.2009 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ.: ...) სახელმწიფოზე რეგისტრაციის შესახებ; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 02.06.2011 წლის №... გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის – მიწის ნაკვეთის (ს/კ.: ...) შპს „გ...“ რეგისტრაციის შესახებ;

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს 2009 წლის 10 აგვისტოს №2-16/518; 2009 წლის 12 ნოემბრის №2-16/163; 2011 წლის 26 აპრილი №2-16/144; 2011 წლის 21 ივნისის №2-16/254; 2011 წლის 5 ივლისის №2-16/302; 2012 წლის 24 ივლისის №06/15979; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2011 წლის 28 დეკემბრის №05/30713 მიმართევები;

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 28 თებერვლის №... გადაწყვეტილება.

რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს დაევაღათ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მიწის ნაკვეთებთან საკადასტრო კოდით: ...; ...; ... და ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მი-

ერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების თაობაზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდით ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების თაობაზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მიწის ნაკვეთებთან, საკადასტრო კოდით ...; ... და ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მიწის ნაკვეთთან საკადასტრო კოდით: ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების თაობაზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (სახელმწიფო მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების თაობაზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (სახელმწიფო მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით ...; ... და ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტების თაობაზე. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (სახელმწიფო მიწის ნაკვეთებთან, საკადასტრო კოდით ...; ... და ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 10 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

2012 წლის 5 ნოემბერს მოსარჩელე თ. ქ-ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სა-

რეგისტრაციო სამსახურს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 9 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა რეგისტრირებულ მონაცემებთან (მინის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდით: ...; ...; ... და ...) საკადასტრო მონაცემების ზედდების გამო. ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 13 დეკემბრის №... გადანყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო.

თ. ქ-ამ მოცემული დავის ფარგლებში სადავოდ გახადა მითითებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება. სასარჩელო მოთხოვნები არაერთხელ იქნა დაზუსტებული. საქალაქო სასამართლომ იმსჯელა ზემოთ მითითებული სასარჩელო მოთხოვნების ფარგლებში, ხოლო სააპელაციო საჩივარი თ. ქ-ას არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, უფლებამოსილია იმსჯელოს წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობაზე, მასში ასახული სადავო აქტების მიმართ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი სარჩელის ობიექტია საკუთრების უფლების დაცვა და, შესაბამისად, იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, რომლებითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეილახა მისი უფლება – საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის

დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკაცაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურთიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმინეფნითი გადამონმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირაფობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც

რეგისტრირებულია რეესტრში (და ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემძენი, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 3-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელნი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რე-

გისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოსარჩელე მხარე მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2003, 2004, 2007 წლებიდან, როდესაც შეიძინა კერძო პირებისაგან აღნიშნული უძრავი ქონება და დაუზუსტებელი სახით დარეგისტრირდა მის მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2004 წლის 20 ივლისიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე 20 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – უძრავი ქონების 2004 წლის 20 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-2852);

2007 წლის 30 ნოემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება დაუზუსტებელი ფართობით – 19 600 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 20.07.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-2853; 10.12.1997 წლის მიწის ნაკვეთის №424 მიღება-ჩაბარების აქტი; 23.06.1999 წლის საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება №1-563);

2004 წლის 14 ივლისიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება დაუზუსტებელი ფართობით – 1 610 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 14.07.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-2127);

2007 წლის 21 სექტემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი ფართობით – 243 700 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 18.09.2007 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-4541);

2003 წლის 11 ნოემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის, სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით – 812.25 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 11.11.2003 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება №1-3255);

2003 წლის 26 ნოემბრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებელი ფართობით – 20 280 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 26.11.2003 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები: №1-4437, №1-4438,

№1-4439, №1-4440);

საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ 2004 წლის 13 იანვრიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებული ფართობით – 17080 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 09.01.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებები: №1-30, №1-31; №1-32; №1-33; №1-34; №1-35; №1-36; №1-37; №1-38; №1-39);

2004 წლის 14 ივლისიდან თ. ქ-ას საკუთრებად რეგისტრირებულია ზუგდიდის რაიონის სოფელ ... მდებარე მიწის ნაკვეთი დაუზუსტებული ფართობით – 620 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი №...), (რეგისტრაციის საფუძველი – 14.07.2004 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება: №1-2125).

საქმის მასალების თანახმად, მითითებულ მიწის ნაკვეთებზე დაზუსტებული ფორმით რეგისტრაციის თაობაზე თ. ქ-ას მიერ 2012 წელს წარდგენილ განცხადებებთან დაკავშირებით გამოიცა ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება-შენწყვეტის შესახებ რეგისტრირებულ საკადასტრო მონაცემებთან შედდების გამო, კერძოდ, ზედდება დაფიქსირდა დაზუსტებული ფორმით განხორციელებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან, რომელთა თანახმად, უძრავი ქონების მესაკუთრებად რეგისტრირებულნი არიან: რიგი ნაკვეთების მიმართ სახელმწიფო, შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და შპს „გ...“. უფლების რეგისტრაციის საფუძველებს სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების მიმართ წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიმართეები, შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) რეგისტრაციის მიმართ – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანება უძრავი ქონების სს „ს...“ გადაცემის შესახებ, ხოლო შემდგომ სს „ს...“ პარტნიორთა მიერ მიღებული გადაწყვეტილება აღნიშნული უძრავი ქონების შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) კაპიტალში შეტანის შესახებ; შპს „გ...“ სახელზე რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია პრივატიზაციის ხელშეკრულება.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ბათილად ცნეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და ამავე სამინისტროს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების სამხარეო სამმართველოს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართ-

თლებრივი აქტები – სარეგისტრაციო დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზეც უძრავი ქონება დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებად. შესაბამისად, ბათილად იქნა ცნობილი უძრავი ქონების სახელმწიფოს სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები.

ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 25 ოქტომბრის განჩინებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სს „ს...“ კაპიტალში შეტანის შესახებ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში თ. ქ-ას მოთხოვნა გამოიყო ცალკე წარმოებად სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად, ხოლო სს „ს...“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგვისტოს №127პრ35; №120884680 გადაწყვეტილების (რომლითაც უძრავი ქონება შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) კაპიტალში იქნა შეტანილი), ბათილად ცნობის ნაწილში ზუგდიდის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 30 აგვისტოს განჩინებით სარჩელი დარჩა განუხილველად. აღნიშნულის მიუხედავად (უფლების დამდგენი დოკუმენტების ძალაში ყოფნის პირობებში), ზუგდიდის რაიონულმა სასამართლომ ბათილად ცნო უძრავი ქონების შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და შპს „გ...“ სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციები.

რაც შეეხება შპს „ვ...“ სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას (საკადასტრო კოდი ...), (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსა და შპს „ვ...“ შორის 2012 წლის 23 აგვისტოს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შედეგად) 2014 წლის 4 აგვისტოს იგი სახელმწიფოს სახელზე რეგისტრირებული.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს ანუ უფლების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლით ძალას კარგავს თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია, თუმცა თავდაპირველი მესაკუთრის უფლების რეგისტრაციის გაუქმება ავტომატურად ვერ გამოიწვევს უფლების ახალ შემძენებზე რეგისტრაციის გაუქმებას, რამდენადაც უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სა-

მართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. უძრავი ქონების სახელმწიფოდან კერძო სამართლის სუბიექტებისათვის – სს „ს...“, ხოლო შემდგომ შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და შპს „გ...“ გადაცემა მოხდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების არსებობის პირობებში, რიგ შემთხვევაში მმართველობითი ღონისძიების, ხოლო რიგ შემთხვევაში კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის შედეგად, რომელთა კანონიერება სასამართლოს განსჯის საგანი არ გამხდარა.

საქმის მასალების თანახმად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანებით სახელმწიფო საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება გადაეცა სს „ს...“, „სააქციო საზოგადოების – საპარტნიორო ფონდის შესახებ“ საქართველოს 2011 წლის 8 აპრილის კანონის შესაბამისად, საპარტნიორო ფონდი არის სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის სუბიექტი – სააქციო საზოგადოება, რომლის საქმიანობაში სახელმწიფოს მონაწილეობაც შემოიფარგლება აქციონერის უფლებამოსილებით.

სს „ს...“ პარტნიორთა 2012 წლის 22 აგვისტოს №127პრ35; №120884680 გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება შეტანილ იქნა შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) კაპიტალში.

სასამართლომ რეგისტრაციის საფუძვლების მოქმედების პირობებში გააბათილა უძრავი ქონების პირველ და ბოლო მესაკუთრეზე რეგისტრაცია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაუქმებას. იგივე შინაარსის დებულებას შეიცავს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, ბათილია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის გაუქმების მიუხედავად, მისი ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება გამომდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინის-

ტრაციული კოდექსის 190-ე მუხლის შინაარსიდან. ანუ წინა რეგისტრაციის უკანონობა თავისთავად არ იწვევს შემდგომი რეგისტრაციების ბათილობას, შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერების გადასინჯვის გარეშე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ გარდა სამართლებრივი საფუძვლების კანონიერ ძალაში არსებობის პირობებში რეგისტრაციების გაბათილების დაუშვებლობისა, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლოს უპირველესად უნდა გამოეკვლია და დაედგინა საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. სააპელაციო სასამართლომ ისე მიიჩნია დადასტურებულად თ. ქ-ას საკუთრების უფლების არსებობა სახელმწიფოსა და შემდგომ კერძო სამართლის სუბიექტების სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, რომ არ დაუდგენია სადავო უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობა და არ გამოუკვლევია თ. ქ-ას უფლების დამდგენი დოკუმენტები. საკასაციო სასამართლოს სხდომაზე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურის წარმომადგენელმა წერილობით ახსნა განმარტებაში მიუთითა თითოეული მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული უძრავი ქონების მიმართ უფლებრივი მდგომარეობა, რაც საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით დეტალურად უნდა გამოიკვლიოს სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას, რამდენადაც საკასაციო სასამართლოს არ გააჩნია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის იურისდიქცია, მას შეუძლია მხოლოდ შეამოწმოს რამდენად სწორად განახორციელა აღნიშნული პროცესი სააპელაციო სასამართლომ.

გარდა აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს თ. ქ-ას სახელზე განხორციელებული პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაციისა და ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით მოთხოვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო მონაცემთა იდენტიფიკაცია, რის შედეგადაც უნდა დადგინდეს თ. ქ-ას სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების იდენტიფიკაცია სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან, ხოლო აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად სასამართლომ უნდა მისცეს მათ შესაბამისი სამართლებრივი შეფასება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დღეის მდგომარეობით სახელმწიფოს სახელზე დარეგისტრირებული და განუკარგავი უძრავი ქონების თ. ქ-ას სახელზე დაუზუსტებელი სახით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების დადასტურების ვითარებაში, სააპელაციო სასამართლომ კანონიერების

პრინციპის დაცვით, რაც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმებას, უნდა მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. მოთხოვნათა ამ ნაწილში საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება) გამოყენება დასაშვებია, რამდენადაც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილება სწორედ ანალოგიურ შემთხვევას ეხებოდა, როდესაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებული ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას“.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონის მიღების შედეგად მიწისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები დაექვემდებარა სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას, ხოლო კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენდნენ სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ. აღნიშნული კანონი მოქმედებდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შე-

სახებ“ საქართველოს 2005 წლის 28 დეკემბრის კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო მითითებული კანონი ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს 2008 წლის 19 დეკემბრის კანონით.

„მინის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი უშვებდა მინის ნაკვეთის ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების წარდგენის შესაძლებლობას. საზღვრების დაფიქსირება მხოლოდ რეგისტრატორის უფლებამოსილებას განეკუთვნებოდა, რომელიც ადგენდა საზღვრის ხაზს სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემებზე დაყრდნობით.

ხოლო ფართობისა და საზღვრების განმეორებით დაზუსტება, თუ უზუსტო იყო კადასტრული რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები, წარმოადგენდა შესწორების შეტანის და არა რეგისტრირებული უფლების გაუქმების საფუძველს (36-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 8.7, 31.4 მუხლები ასევე ითვალისწინებენ დაუზუსტებელ რეგისტრაციას. ამდენად მიწა შეიძლება არსებობდეს საკუთრებაში, როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით. კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მინის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში წარმოდგენა სავალდებულო გახდა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 48-ე მუხლით. ამასთანავე, ამჟამად არ არსებობს მესაკუთრისათვის ადრე განხორციელებული რეგისტრაციის განახლების, რეგისტრაციის მოქმედების გაგრძელებისათვის ელექტრონული აზომვითი ნახაზის ახალ ელექტრონულ სისტემაში წარდგენის ვალდებულების დამდგენი რაიმე ნორმა. ნივთის დაზუსტებული სახით რეგისტრირების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ იგი აღირიცხება კოორდინატთა სისტემაში, მისი საკადასტრო მონაცემები დაცულია საჯარო რეესტრში და გამორიცხულია აღნიშნულ ტერიტორიაზე

სხვა პირის უფლების რეგისტრაცია ან მიწის ნაკვეთის საზღვრების დარღვევა. აღსანიშნავია, რომ უძრავი ქონების დაუზუსტებელი სახით რეგისტრაცია არანაირად არ აკნინებს საკუთრების უფლებას, რადგანაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით პირს უკვე წარმოეშვა საკუთრების უფლება, გაიცა შესაბამისი ამონაწერიც.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც პირს საკუთრების უფლება დაუდგინდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლით და მოახდინა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უფლების დადგენის დროს მოქმედი კანონით დადგენილი წესის დაცვით, ასეთი უფლება დაცულ უნდა იქნეს მარეგისტრირებელი ორგანოს შეცდომისაგან, უფლების დუბლირებისაგან.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა სწორედ ასეთ შემთხვევას ეხება, რა დროსაც საკასაციო სასამართლომ გააბათილა სადავო აქტები და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო საკითხთან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რამდენადაც სწორედ ფაქტობრივი ვითარების სათანადოდ გამოკვლევის შედეგადაა შესაძლებელი უპირატესი სამართლებრივი უფლების მქონე სუბიექტის დადგენა.

საკასაციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა არ შეეხება ისეთ სამართალურთიერთობას, როდესაც სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების გადასვლა მოხდა რამოდენიმე პირზე და კანონიერ ძალაშია მათი უფლების დამდგენი შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობები. ასეთ შემთხვევას აქვს ადგილი შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და შპს „გ...“ საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან ზედდების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) სახელზე განხორციელებულ რეგისტრაციებთან მიმართებაში, იმის გათვალისწინებით, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველად ცალკე წარმოებადაა გამოყოფილი მოთხოვნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2012 წლის 31 ივლისის №1-1/1595 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ, რომლის წარმოებაც მოცემული ადმინისტრაციული დავის გადაწყვეტამდე შეჩერებულია, სააპელაციო სასამართლომ უნდა დაადგინოს სამოქალაქო დავის ფარგლებში დავის საგანს წარმოადგენს თუ არა ს... გადაწყვეტილების კანონიერება, რომლითაც უძრავი ქონ-

ნება შპს „პ...“ კაპიტალში იქნა შეტანილი. აღნიშნულის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების ბათილად ცნობის მოთხოვნა თავსდება ადმინისტრაციული დავის ფარგლებში, თუ როგორც თანმდევი შედეგი, იგი სამოქალაქო დავის საგანს წარმოადგენს. აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით სააპელაციო სასამართლომ გააბათილა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ხოლო იმ სამართლებრივი აქტების კანონიერების გადამოწმების საკითხის განხილვა შეჩერებულია, რაც საფუძვლად დაედო გაბათილებულ რეგისტრაციებს, რაც ფაქტობრივად სამართლებრივი ნონსენსია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამიჯნოს მითითებული სასარჩელო მოთხოვნები განსჯადობისა და განხილვის რიგითობის გათვალისწინებით.

შპს „გ...“ საკუთრებად რეგისტრირებულ სადავო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, სააპელაციო სასამართლომ ისე ცნო ბათილად რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება, რომ დავის საგანი არ გამხდარა „პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 18 მაისის №18/05/03 განკარგულება და 2011 წლის 27 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელთა საფუძველზეც მოაპოვა უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი: ...) საკუთრების უფლება შპს „გ...“.

საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სასამართლოთა მიერ შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და შპს „გ...“ ნაწილში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოებისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავლების თვალსაზრისით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის 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 ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაცი-

ციულ-სამართლებრივი აქტი.

მითითებული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლო-სათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა – არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ შპს „პ...“ (უფლებამონაცვლე შპს „...“) და შპს „გ...“ ნაწილში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიმართ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით ფაქტობრივად სამართლებრივი ჩიხი შეიქმნა, რამდენადაც გაუგებარია რა სამართლებრივი აქტები უნდა გამოსცენ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ რეგისტრაციებთან დაკავშირებით, რომელთა სამართლებრივი საფუძველიც რიგ შემთხვევაში სამოქალაქო დავის საგანია და არ არის გადაწყვეტილი, ხოლო რიგ შემთხვევებში მმართველობითი ღონისძიებების კანონიერება საერთოდ სადავოდ არ გამხდარა და ისინი იურიდიულ ძალას ინარჩუნებენ ანუ არ არის გაბათილებული თავად ის აქტები, რომლებმაც დაუდგინეს დაინტერესებულ მხარეებს უფლება უძრავ ქონებაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული განჩინება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო

სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, სს „ს...“ და შპს „...“ (შპს „ბ...“ უფლებამონაცვლე) საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება

ბანრინება

№ბს-30-30(2კ-15)

2 ივლისი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2013 წლის 17 ივნისს ტ. შ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, ხოლო მესამე პირად მიუთითა ბ. ბ-ი.

მოსარჩელის განმარტებით, ტ. შ-მა 2008 წლის 27 მაისსა და 9 ივნისს შეიძინა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე ორი მიწის ნაკვეთი და დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. მოსარჩელემ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის უფლების მოპოვების მიზნით, სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის გადაწყვეტილებებით ტ. შ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა სარეგისტრაციო მონაცემებს შორის ზედდების არსებობის გამო, კერძოდ, ტ. შ-ის სახელზე დაუზუსტებელი ფორმით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და თურქეთის მოქალაქე ბ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება ფარავდა ერთმანეთს.

მოსარჩელემ უკანონოდ მიიჩნია ბ. ბ-ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციისა და მის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებები.

მოსარჩელის მოსაზრებით, დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის 1-ლი, მე-4 ნაწილები, რამდენადაც ტ. შ-მა უფლების რეგისტრაციის მიზნით სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა 2008 წელს, ხოლო ბ. ბ-მა –

2012 წელს. შესაბამისად, წარდგენილი სარეგისტრაციო განცხადებები ერთი და იმავე უფლების ობიექტთან მიმართებაში გამორიცხავდნენ ერთმანეთს, რის გამოც მითითებული ნორმების თანახმად, რეგისტრაციას უნდა დაქვემდებარებოდა უფრო ადრე წარდგენილი უფლება.

მოსარჩელის მითითებით, მან სარეგისტრაციო სამსახურის აღნიშნული გადაწყვეტილებები 2013 წლის 29 მარტს გაასაჩივრა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მაგრამ სააგენტოს საჩივართან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება არ მიუღია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოითხოვა ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 7 ივნისის №... გადაწყვეტილებისა და ტ. შ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელემ მოსამზადებელ სხდომაზე უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნაზე – ტ. შ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში.

მოსარჩელემ დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება წარადგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ტ. შ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ სარეგისტრაციო მონაცემებთან ზედდების ნაწილში ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №...; 2012 წლის 2 მაისის №... და 2012 წლის 7 ივნისის №... გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

საქალაქო სასამართლოს სხდომაზე მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ იგი აღარ ითხოვდა ტ. შ-ის განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით ტ. შ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ

ტ. შ-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გადაფარვის ნაწილში და ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა მითითებულ ნაწილში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა; დანარჩენ ნაწილში ტ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება, დაუზუსტებელი ფართობით – 1520 კვ.მ.; საკადასტრო კოდი ...; საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ტ. შ-ის სახელზე 2008 წლის 9 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2012 წლის 17 აპრილს სს „...“ და ბ. ბ-ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბ. ბ-მა შეიძინა ბათუმში, ... მდებარე 24704 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...); 722 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...) და 9575 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი ...).

2012 წლის 17 აპრილს ბ. ბ-მა განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით დარეგისტრირება. წარდგენილი განცხადების საფუძველზე ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილებით უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა ბ. ბ-ის სახელზე.

2012 წლის 26 აპრილს სარეგისტრაციო სამსახურს განცხადებით მიმართა ბ. ბ-მა უძრავი ქონების გაერთიანების საფუძველზე განხორციელებულ რეგისტრაციაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით, ხოლო შემდგომ ბ. ბ-მა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი დაყო ორ ნაწილად. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 2 მაისის №... და 2012 წლის 7 ივნისის №... გადაწყვეტილებებით განხორციელდა ცვლილებების რეგისტრაცია.

2013 წლის 26 თებერვალს ტ. შ-მა განცხადებით მიმართა ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის №... გადაწყვეტილებით წარდგენილ განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და ... საკადასტრო კოდით ბ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას (19518 კვ.მ მიწის ნაკვეთი) შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება.

საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება, რომ 2012 წლის 17 აპრილს ბ. ბ-ის სახელზე რეგისტრაცია განხორციელებული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რამდენადაც საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ბ. ბ-ის უფლების რეგისტრაციამდე, 2008 წლის 9 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 1520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაცია განხორციელებული იყო ტ. შ-ის სახელზე.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, უზრუნველყო იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენა, რომლებზედაც ამყარებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 14 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 14 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 57-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის (2008 წელს მოქმედი რედაქცია) შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება, ხოლო მითითებული ინსტრუქციის 58-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ამ ინსტრუქციითა და მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, ისინი პასუხისმგებელნი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაკავშირებული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, „საჯარო რეესტრის

შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განსაზღვრულია სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2012 წლის 17 აპრილს სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, სარეგისტრაციო სამსახურს არ დაუდგენია არსებობდა თუ არა ნაკვეთის სხვა პირის სახელზე რეგისტრაცია, არ დაუდგენია სადავო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთების კოდები, მესაკუთრეები, გეოგრაფიული მდებარეობა, რათა სარწმუნოდ დაედგინა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები და არ დაეშვა ერთი ნაკვეთის მიმართ ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მარეგისტრირებელ ორგანოს ახალი რეგისტრაციის განხორციელებისას არ შეუფასებია ის გარემოება, რომ ტ. შ-ის სახელზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი არ იყო გაუქმებული, არ არსებობდა უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტის ჩანაწერის ბათილად ცნობის ან/და ძალადაკარგულად გამოცხადების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, 97-ე მუხლის 1-ლ ნაწილზე და აღნიშნა, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილება მიღებული იყო კანონის მოთხოვნათა დარღვევით და იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდა მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლით და მიიჩნია, რომ იმ ვითარებაში, როდესაც სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მოცემულ საქმეზე დასადგენი იყო მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთაც განმსაზღვრელი მნიშვნელობა ჰქონდა, არ დასტურდებოდა მომდევო რეგისტრაციების ბათილად ცნობის საფუძვლების არსებობა.

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ბ. ბ-მა, რომლებმაც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ივლისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაეხსენებინა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო და სს „...“.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ოქტომბრის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბ. ბ-ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მიიჩნია რომ საქალაქო სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის შედეგად დაადგინა ისინი, ამასთან, მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის დაცვით გადანაწილდა.

სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკას (28.02.136. გადაწყვეტილება; საქმე №ბზ-367-363(კ-12)).

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბ. ბ-ის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოიცავდა ტ. შ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომელიც ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობამდე, 2008 წელს დაუზუსტებელი მონაცემებით იყო დარეგისტრირებული მოსარჩელის საკუთრებად. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მითითებული გარემოება სამართლებრივად გამოორიცხავდა ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, რაც არ გამოუკვლევია მარეგისტრირებელ ორგანოს.

სააპელაციო სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა აპელანტების არგუმენტაცია სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და აღნიშნა, რომ საკუთრების უფლების დაცვასთან დაკავშირებით მოთხოვნებზე არ ვრცელდებოდა ხანდაზმულობის ვადა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა და ბ. ბ-მა, რომლებმაც ქუ-

თაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ოქტომბრის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით ტ. შ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორის – ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმის გარემოებები, გასაჩივრებული განჩინება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, შესაბამისად, სახეზეა მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძველი.

კასატორის მითითებით, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 17 აპრილის №... გადაწყვეტილებით ბ. ბ-ის საკუთრების უფლება აღირიცხა დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით. მინის ნაკვეთის რეგისტრაციის დროს არსებითი წინააღმდეგობის დადგენა დაზუსტებული ფორმით რეგისტრირებულ უფლებასა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ დაზუსტებულ უფლებას შორის შეუძლებელია. შესაბამისად, მართლზომიერად განხორციელდა ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

კასატორის მითითებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეგისტრაციო დოკუმენტად მიჩნეულია სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ბ. ბ-სა და სს „...“ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა სარეგისტრაციო დოკუმენტს, რომელიც წარმოშობდა რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. ამასთან, მითითებული ხელშეკრულება მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია. გარდა აღნიშნულისა, სასამართლოს არ შეუფასებია ის გარემოება, რომ სადავო უძრავ ნივთზე ბ. ბ-ის უფლების რეგისტრაციამდე, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 12 მარტის №... გადაწყვეტილებით სოფელ ... მდებარე 31557 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა (საკადასტრო კოდი ...). ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 19 ოქტომბრის №... გადაწყვეტილებით იმავე უძრავ ქონებაზე აღირიცხა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრების უფლება, ხოლო ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2009 წლის 4 ნოემბრის №... გადაწყვეტილებით სოფელ ... მდებარე 24703 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე აღირიცხა სს „...“ საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი ...; ნაკვეთის წინა ნომერი ...; ახალი

კოდი ...). მითითებული სამართლებრივი აქტები მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია.

კასატორის – ბ. ბ-ის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დავის გადაწყვეტისას გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, ამასთან, საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოთა გადაწყვეტილებები განსხვავდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკისაგან.

კასატორის მითითებით, ბ. ბ-მა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი სს „...“ და დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში. 2013 წლის 26 აპრილს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად ბ. ბ-მა შეძენილი ქონება ერთ ნაკვეთად დაირეგისტრირა საჯარო რეესტრში, ხოლო შემდგომ გაერთიანებული ნაკვეთი დაყო ორ ნაწილად, რაც ასევე დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

კასატორის მითითებით, თავის მხრივ, სს „...“ უძრავი ქონება პირდაპირი მიყიდვის წესით გადაეცა აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსაგან საერთაშორისო სავაჭრო პალატის საარბიტრაჟო სასამართლოს გადაწყვეტილების შესრულების მიზნით. აღნიშნულის შესაბამისად, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და სს „...“ შორის 2009 წლის 29 ოქტომბერს დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება და კომპანიის სახელზე გაიცა საკუთრების უფლების მონმობები, რის საფუძველზეც უძრავი ქონება სს „...“ საკუთრებად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

ამდენად, კასატორის მითითებით, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ბ. ბ-ის მიერ შეძენილი მიწის ნაკვეთები თავდაპირველად აღრიცხული იყო ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, შემდგომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადაეცა სს „...“, რომლისგანაც ქონება შეიძინა ბ. ბ-მა. შეძენილი უძრავი ქონება იყო უფლებრივად უნაკლო და არ ირიცხებოდა სხვის საკუთრებად.

კასატორის მითითებით, მოსარჩელე ტ. შ-ი აღნიშნავდა, რომ 2008 წელს ადგილობრივი მოსახლეობისაგან შეძენილი ჰქონდა მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელე თავდაპირველად ითხოვდა ორ – 1520 კვ.მ. და 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, ხოლო შემდგომ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით 968 კვ.მ.

მინის ნაკვეთზე გაუქმდა ტ. შ-ის საკუთრების უფლება. 1520 კვ.მ. მინის ნაკვეთი 2008 წლის 5 ივნისის დარეგისტრირებული იყო ლ. ა-ის საკუთრებად, რომელმაც იმავე დღესვე გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მიწა გაასხვისა ე. გ-ეზე, ხოლო ამ უკანასკნელისაგან 2008 წლის 9 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულებით მინის ნაკვეთი შეიძინა ტ. შ-მა. ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გაუქმებულია აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე გაცემული საკუთრების უფლების მონმოზა. ამასთან, კასატორის მითითებით, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ტ. შ-ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარებიდან ოთხ დღეში შექმნილი უძრავი ქონება მდებარეობს იმ ადგილას, სადაც ბ. ბ-ის კუთვნილი მინის ნაკვეთია.

კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმაცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. ბ. ბ-ის მიერ უძრავი ქონების შექენამდე მინის ნაკვეთზე არ იყო რეგისტრირებული რაიმე შეზღუდვა, ან რაიმე ან/და ვისიმე უფლება, ის იყო ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულება – სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობა, ხოლო რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება არის არა უფლების დამდგენი დოკუმენტი, არამედ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეგისტრაციის დასრულების დადასტურება. ამდენად, ბ. ბ-მა მინის ნაკვეთი შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ადმინისტრაციულმა სასამართლომ გააუქმა 1520 კვ.მ. მინის ნაკვეთზე ბ. ბ-ის საკუთრების უფლება. კასატორის მოსაზრებით, იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელეს საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელებული რეგისტრაციით მიადგა ზიანი, მას შესაძლებლობა აქვს ზიანის ანაზღაუ-

რება მოითხოვოს საჯარო რეესტრისაგან.

კასატორის მითითებით, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის“ მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), ხოლო მითითებული ინსტრუქციის მე-18 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები. მოცემულ შემთხვევაში, ბ. ბ-ს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად უფლება ჰქონდა დაეყო ან/და გაერთიანებინა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და არ არსებობდა რაიმე ხელშემშლელი გარემოება იმისა, რომ სააგენტოს არ მიეღო გადაწყვეტილება ბ. ბ-ის განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

გარდა აღნიშნულისა, კასატორის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ხოლო ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. სს „...“ საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, რეგისტრირებული იყო ნასყიდობის საგნის მესაკუთრედ. შესაბამისად, ბ. ბ-ი წარმოადგენდა კეთილსინდისიერ შემძენს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 7 მაისის განჩინებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები დაშვებულ იქნა განსახილველად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: 2013 წლის 26 თებერვალს ტ. შ-მა განცხადებებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებებით წარდგენილ განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან შედლების არსებობის გამო, კერძოდ, გადაფარვა ფიქსირდებოდა თურქეთის მოქალაქე ბ. ბ-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან. მითითებული გადაწყვეტილებები 2013 წლის 29 მარტს ტ. შ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 23 მაისის №... გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვა გადაიდო საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროსაგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 22 მაისის №85423 წერილზე პასუხის მიღებამდე. საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2013 წლის 10 აპრილს (ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენის შემდგომ) მიღებულ იქნა №... და №... გადაწყვეტილებები ტ. შ-ის განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

2013 წლის 17 ივნისს აღძრული სასარჩელო განცხადებით ტ. შ-მა მოითხოვა მის მიერ 2013 წლის 26 თებერვალს სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენილ განცხადებებზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 4 მარტის №... და №... გადაწყვეტილებებისა და ბ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების (სა-

კადასტრო კოდი ...) სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 7 ივნისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

საქალაქო სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლით მინიჭებული საპროცესო კომპეტენციის ფარგლებში სასამართლომ მოსარჩელეს შესთავაზა სასარჩელო მოთხოვნის ტრანსფორმირება მხოლოდ იმ თვალსაზრისით, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობის არარსებობის გამო, აღძრული სასარჩელო მოთხოვნები სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობის ნაწილში ვერ გადალახავდა დასაშვებობის ეტაპს. შესაბამისად, მოსარჩელემ დაუხსტებული სარჩელი წარადგინა საქალაქო სასამართლოში და მოითხოვა მხოლოდ ბ. ბ-ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციისა და შემდგომი ცვლილებების (მინის ნაკვეთის გაერთიანების, გაყოფის) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა ზედდების ნაწილში.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის გადაწყვეტისას სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგინილი პრაქტიკით (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება), მოცემულ დავასთან მიმართებაში არ დაუდგინა საქმის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, შესაბამისად, არ შეუფასებია სახეზე იყო თუ არა გამოყენებულ გადაწყვეტილებაში ასახული და არსებული დავის ფაქტობრივ გარემოებათა იდენტურობა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებებში ჩამოყალიბებული მსჯელობისა თუ ცალკეულ ნორმათა სამართლებრივი შეფასებების ციტირებითა და კონკრეტულ დავათა მიმართ პირდაპირი მისადაგებით ფაქტობრივად იქმნება არსებული პრაქტიკის არასწორი ინტერპრეტაციისა და არასწორი ანალიზის საფრთხე.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არ გამოიკვლიეს საქმის გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა დავის გადაწყვეტისათვის, არ გამოიყენეს კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინათ და გამოიყენეს კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინათ, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება დაუსაბუთებელია, რაც საქარ-

თველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ პროცესუალურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციაში“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური, კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ საკუთრების უფლება იყოს დაცული.

ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ამ ტიპის დავებში ერთმანეთს უპირისპირდება რამდენიმე დაინტერესებული მხარის უფლება, ადგილი აქვს ერთ-ერთი უფლების ხარვეზით რეგისტრაციას, რაც მეტწილად განპირობებულია უძრავი ქონების კადასტრული მონაცემების სხვადასხვა სისტემაში აღრიცხვით, რიგ შემთხვევებში ადგილი აქვს უფლების დუბლირებას, რის გამოც სამართალურიერთობა ექცევა სასამართლო კონტროლის ფარგლებში, რა დროსაც სასამართლოს მხრიდან მაქსიმალური სიფრთხილითა და მტკიცებულებათა ზედმიწევნითი გადამონმებით უნდა მოხდეს საქმის გარემოებების გამოკვლევა, რათა გამოვლინდეს დაცვის ღირსი უფლება და უზრუნველყოფილ იქნეს მისი რეალიზაცია.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისა და ფიქსაციის უპირობო გზა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა და ამ უფლების ნამდვილობაც რეესტრის მონაცემებით დგინდება. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი

ფორმით დადება და შემდგომში ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. ამავე კოდექსის 311-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 311¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეგისტრაცია წარმოშობს ვარაუდს, რომ რეგისტრირებული უფლება არსებობს და ეკუთვნის კონკრეტულ პირს, რომელიც რეგისტრირებულია რეესტრში (ვარაუდს, რომ უფლება, რომელიც გაუქმდა, აღარ არსებობს). სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოში უფლებათა რეგისტრაცია დამფუძნებელი ეფექტის პრინციპს ემყარება, რაც გულისხმობს, რომ საკუთრების უფლების გადაცემა ან ხელშეკრულებით რეალური უფლების წარმოშობა დასრულდება მხოლოდ რეგისტრაციის შემდგომ. რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი. საჯარო რეესტრს გააჩნია სამართლებრივი გარანტიის ფუნქცია, კერძოდ, მესაკუთრეს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით დაცული აქვს თავისი საკუთრება სხვისი ხელყოფისაგან, ხოლო შემდგომ, თავის მხრივ, ენდობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს.

რეგისტრაციის ეფექტიდან გამომდინარეობს „წინააღმდეგ მოქმედების პრინციპი“, რომლის მიხედვით, უფრო ადრე წარმოშობილ საკუთრების უფლებას აქვს უპირატესობა მომდევნოსთან შედარებით. საჯაროობის მიზნიდან გამომდინარე, პირი რომელიც მიაღწევს ამ პრინციპს რეგისტრაციით, უპირატესობა ენიჭება მასთან შედარებით, ვინც არ დაარეგისტრირა უფლება. დროის მიხედვით, პირველად რეგისტრირებულ უფლებას აქვს უპირატესობა. უფლების რეგისტრაციის დრო დგინდება რეესტრის მონაცემების მიხედვით. ურთიერთდაპირისპირ-

რებული ჩანაწერების არსებობასთან მიმართებით უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ უფლებას, რომელიც ქრონოლოგიურად უფრო ადრე არის რეგისტრირებული, ვინაიდან წინმსწრები რეგისტრაციის ჩანაწერის მოქმედება გამორიცხავს შემდეგი ჩანაწერის კანონიერებას. ამავე დროს რეესტრის ჩანაწერთა კონკურენციისას რეესტრის სანდოობა ვერ იმოქმედებს.

მართალია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე, თუმცა ისინი ამავე ნორმის თანახმად, პასუხისმგებელი არიან რეგისტრირებული მონაცემების და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე. ამიტომაც, სარეგისტრაციო სამსახურს ეკისრება პასუხისმგებლობა, საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას, ყოველმხრივ გადაამოწმოს სხვა პირზე რეგისტრაციის არსებობა.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მან უფლება მოიპოვა ჯერ კიდევ 2008 წლიდან, როდესაც შეიძინა კერძო პირებისაგან უძრავი ქონება და დაუზუსტებელი სახით მის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2008 წლის 27 მაისს ტ. შ-ის საკუთრებად რეგისტრირებული იყო ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...; რეგისტრაციის საფუძველი – უძრავი ქონების 2008 წლის 27 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულება), ხოლო 2008 წლის 9 ივნისიდან მის საკუთრებად რეგისტრირებულია 1520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი №...; რეგისტრაციის საფუძველი – უძრავი ქონების 2008 წლის 9 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება).

საქმის მასალებით დგინდება, რომ ტ. შ-ი სარჩელით ითხოვდა ბ. ბ-ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის ბათილად ცნობას 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის ნაწილშიც, თუმცა აღნიშნულ ნაწილში მოსარჩელემ უარი თქვა სასარჩელო მოთხოვნაზე, რამდენადაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 29 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ტ. შ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გაუქმდა. შესაბამისად, სასამართლოს განხილვის საგანს არ წარმოადგენს 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის გადაფარვის

ნაწილში ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმება.

რაც შეეხება 1520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ტ. შ-ის საკუთრების უფლებას, საქმის მასალებით დგინდება, რომ 2008 წლის 2 ივნისს ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2007 წლის 20 დეკემბრის №... საკუთრების უფლების მონუმობის საფუძველზე მითითებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იყო ლ. ა-ის საკუთრების უფლება; 2008 წლის 5 ივნისს ამავე თარიღის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდა ე. გ-ის სახელზე, ხოლო 2008 წლის 9 ივნისს ასევე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ნაკვეთი ტ. შ-ის საკუთრებად აღირიცხა.

საქმის მასალებში დაცულია ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 3 დეკემბრის №143 მიმართვა ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახურისადმი, სადაც კომისია აღნიშნავს, რომ №... საკუთრების უფლების მონუმობა ლ. ა-ის სახელზე არ იყო გაცემული ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ და კომისია მიმართავდა სარეგისტრაციო სამსახურს არ განეხორციელებინა შესაბამისი სამართლებრივი მოქმედებები პირველადი თუ შემდგომი რეგისტრაციის შესახებ. საქმის მასალებით ასევე დგინდება, რომ ლ. ა-ისა და ც. გ-ის სახელზე გაცემული საკუთრების უფლების მონუმობების ნამდვილობასთან დაკავშირებით კონსტიტუციური უსაფრთხოების დეპარტამენტის საგამოძიებო ნაწილის აჭარის ა/რ საგამოძიებო განყოფილებაში მიმდინარეობს წინასწარი გამოძიება სისხლის სამართლის კოდექსის 362-ე მუხლით გათვალისწინებულ დანაშაულის ფაქტზე. ამასთან, საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას კასატორის – ბ. ბ-ის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ბ. ბ-ის სარჩელის საფუძველზე სამოქალაქო სამართალწარმოების ნესით მიმდინარეობს დავა ლ. ა-სა და ე. გ-ეს შორის 2008 წლის 5 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და ე. გ-ესა და ტ. შ-ს შორის 2008 წლის 9 ივნისს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე, ანუ იმ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების კანონიერებასთან დაკავშირებით, რომელთა საფუძველზეც საბოლოოდ ... მდებარე 1520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ტ. შ-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა. დღეის მდგომარეობით მითითებულ უძრავ ქონებაზე ტ. შ-ის საკუთრების უფლე-

ბის პირველადი დაუზუსტებელი რეგისტრაცია ძალაშია.

რაც შეეხება ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უძრავ ქონებაზე დაფიქსირებული ზედდების ნაწილში, საქმის მასალებით დგინდება, რომ ბ. ბ-მა ხელვაჩაურის რაიონის სოფელ ... მდებარე უძრავი ქონება – 9575 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...), 722 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...) და 24703 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი ...) მიწის ნაკვეთები 2012 წლის 17 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა სს „...“, ანუ ბ. ბ-ის სახელზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენდა სამოქალაქო სამართლებრივი გარიგება. თავის მხრივ, მითითებული უძრავი ქონება 2009 წლის 6 მარტის ხელვაჩაურის რაიონის გამგეობის №01-13/76 მიმართვის საფუძველზე სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირდა ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის საკუთრებად. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2009 წლის 15 სექტემბრის №01-22/3586 მიმართვის საფუძველზე უძრავი ქონება დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით უძრავი ქონება განიკარგა და 2009 წლის 4 ნოემბერს აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 2009 წლის 29 ოქტომბერს გაცემული №... საკუთრების უფლების მონმობის საფუძველზე დარეგისტრირდა სს „...“ საკუთრებად.

ამდენად, ბ. ბ-ზე უძრავი ქონების რეგისტრაციამდე ადმინისტრაციული თუ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე საკუთრების უფლების გადასვლა ხდებოდა სახელმწიფო ორგანოსა თუ კერძო სამართლის სუბიექტებზე. თუმცა, ტ. შ-მა სასარჩელო განცხადებით სადავოდ გახადა მხოლოდ უძრავი ქონების ბოლო მესაკუთრის – ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მისი სამართლებრივი საფუძველი საგან და მით უფრო, წინარე სამართლებრივი ურთიერთობებისა და რეგისტრაციებისაგან დამოუკიდებლად, რაზეც არც ერთი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალა-

ში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა წინა რეგისტრაციები-სა და რეგისტრაციის საფუძვლების მოქმედების პირობებში გააბათილეს უძრავი ქონების მხოლოდ ბოლო მესაკუთრეზე რეგისტრაცია. გაურკვეველია რა სამართლებრივი შედეგის მომტანია მოსარჩელისათვის მიღებული გადაწყვეტილება, რამდენადაც ბოლო მესაკუთრის სახელზე საკუთრების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის შედეგად ძალაში დარჩება წინა მესაკუთრის – სს „...“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. შესაბამისად, კვლავ იგივე სამართლებრივი პრობლემის წინაშე აღმოჩნდება მოსარჩელე, რამდენადაც ამგვარი გადაწყვეტილების არსებობის პირობებში მოსარჩელის უფლების დაცვის ნაცვლად შეიცვლება მხოლოდ სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული უფლების სუბიექტი.

ამდენად, სასამართლოთა პასიურობა – საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში არ დაეხმარონ მოსარჩელეს მოთხოვნის სწორად ფორმულირებაში, აკნინებს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ძირითად პრინციპებს და ადმინისტრაციული სასამართლოს როლს ამ პროცესში.

საკასაციო სასამართლო ერთმნიშვნელოვნად იზიარებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკას (საქმე №ბს-367-363(კ-12) 28.02.2013წ. გადაწყვეტილება), სადაც საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „დაუზუსტებელი სახით მიწის ნაკვეთის რეგისტრაცია არ ნიშნავს, რომ ასეთი სახით რეგისტრირებული უფლება საერთოდ არ არის დაცული, არ არსებობს და წარმოადგენს უფლების ფიქციას, ასეთი განმარტება არ ემყარება კონსტიტუციას და კანონმდებლობას“... „ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება იუსტიციის მინისტრის 15.01.10წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირობოდეს რეესტრში ასა-

ხული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტიის დანიშნულების შეცვლას, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენდა ზედდების ნაწილში ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის გამგეობის სახელზე სადავო მიწის რეგისტრაციისა და მისი საფუძვლის კანონიერება, ამასთან, გამგეობის საკუთრებად უძრავი ქონების აღრიცხვის შემდგომ არსებობს მთელი რიგი ადმინისტრაციულ თუ კერძო სამართლებრივი ურთიერთობები და შესაბამის მესაკუთრეთა რეგისტრაციები, რომლებიც ძალაშია და მოსარჩელეს მათ კანონიერებაზე არ უდავია. ასეთ ვითარებაში, სასამართლოებს უნდა შეეფასებინათ წარმოდგენილი სარჩელი უზრუნველყოფდა თუ არა ტ. შ-ის უფლების დაცვას.

გარდა აღნიშნულისა, მართალია, დღეის მდგომარეობით ძალაშია თავად ტ. შ-ის უფლების პირველადი რეგისტრაცია, თუმცა მისი უფლება ... მდებარე 1520 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სისხლის სამართლებრივი წარმოების თუ სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით სადავოდა გამხდარი და შესაძლოა დავის მიმდინარეობისას დადგეს საკითხი მოსარჩელის კანონიერი ინტერესის არარსებობის თაობაზე.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკა არ შეხებია ისეთ სამართალურთიერთობას, როდესაც სადავო უძრავ ქონებაზე უფლების გადასვლა მოხდა რამდენიმე პირზე და კანონიერ ძალაშია მათი უფლების დამდგენი შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინის-

ტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

მითითებული მუხლით რეგლამენტირებული, სასამართლო-სათვის მინიჭებული საპროცესო უფლებამოსილება – უარი თქვას სადავო საკითხის მოწესრიგებაზე და აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს იმავე საკითხზე ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემა – არ წარმოადგენს უპირობო და შეუზღუდავ უფლებამოსილებას.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებით ფაქტობრივად სამართლებრივი ჩიხი შეიქმნა, რამდენადაც გაუგებარია რა სამართლებრივი აქტი უნდა გამოსცეს სარეგისტრაციო სამსახურმა იმ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, რომლის სამართლებრივი საფუძველიც ძალაშია და სადავოდ არ გამხდარა, ამასთან, ძალაშია წინა მესაკუთრეთა რეგისტრაციები შესაბამის სამართლებრივ საფუძველთან ერთად.

ამასთან, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ბათილად ცნეს ბოლო მესაკუთრის – ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაცია, მაგრამ ასეთ პირობებში გაურკვეველია სასამართლოთა დასაბუთება ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებების ძალაში დატოვების შესახებ, რამდენადაც ბ. ბ-ის უფლების შემდგომი რეგისტრაციები ეხებოდა მხოლოდ ნაკვეთის გაერთიანებასა და შემდგომ დაყოფას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს არ უმსჯელია და არ შეუფასებია მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. საკასაციო სასამართლოში საქმის წარმოებისას კასატორი – ბ. ბ-ი სადავოდ ხდიდა მინის

ნაკვეთების იდენტიფიკაციის საკითხს. რაც შეეხება ტ. შ-ის სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხს, რომელიც ეხება ბ. ბ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას, საკასაციო სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიმართ არ უნდა იქნეს გავრცელებული საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული გასაჩივრების ერთთვიანი ვადა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გასაჩივრებული განჩინება ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით დაუსაბუთებელია, წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებული განჩინების კანონშეუსაბამობის თაობაზე, რის გამოც საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურისა და ბ. ბ-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 9 ოქტომბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. სასამართლო ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საქართველოს უზენაესი სასამართლო განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მიწის ნაკვეთით სარგებლობა და მფლობელობა

ბირაჰნოზა/იპოთეკის უფლების გავრცელება ახალი მფლობელის მიმართ

განმარტება

№ბს-383-372(კ-13)

10 ივლისი, 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:

2012 წლის 10 აგვისტოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მიმართა ნ. გემ მოპასუხეების სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის დავალდებულება საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2006 წლის 18 დეკემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. ქ-ისგან შეიძინა უძრავი ქონება – გარდაბნის რაიონის სოფელ ...ში მდებარე 8 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტში შექმნილი უძრავი ქონება არ იყო დაყადაღებული ან უფლებრივად დატვირთული, რაც დასტურდებოდა 2006 წლის 22 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან და ასევე 2006 წლის 22 ნოემბრის №3781 ცნობით ქო-

ნებაზე ყადაღის არარსებობის შესახებ. მოსარჩელემ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ უძრავი ქონების შექენის შემდეგ მის მიერ არაერთხელ იქნა განახლებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი, სადაც არ ყოფილა აღნიშნული უძრავი ქონების მიმართ მესამე პირთა, მათ შორის, საგადასახადო ორგანოს მხრიდან რაიმე უფლების არსებობა, მხოლოდ 2012 წლის 23 მაისს საჯარო რეესტრის ამონაწერის განახლებისას დაფიქსირდა საგადასახადო გირავნობა ვ. ქ-ის ქონებაზე რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ შეტყობინების საფუძველზე. მოსარჩელემ აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს მიმართა, რაზეც გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 3 სექტემბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად ჩაება ვ. ქ-ი, ხოლო ამავე კოლეგიის 2012 წლის 21 ნოემბრის საოქმო განჩინებით – სსიპ შემოსავლების სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ. გ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დაადგინა, რომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ შეტყობინების თანახმად, ი/მ „ვ. ქ-ს“ 2006 წლის 08 თებერვლის მდგომარეობით ერიცხებოდა საგადასახადო დავალიანება, სულ – 315 738 ლარის ოდენობით, მათ შორის, ძირითადი გადასახადი – 105 440 ლარი, სანქცია-საურავი – 210 298 ლარი. რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის უფროსის მოადგილემ 2006 წლის 13 თებერვალს №1106/03 წერილით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და საგადასახადო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გატარების მიზნით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, ითხოვა საჯარო რეესტრში საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ შეტყობინების რეგისტრაცია ი/მ „ვ. ქ-ის“ (ს/ნ ..., სოფ. ...) მთელ ქონებაზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის

13 თებერვალს, მიღებულ იქნა №... გადაწყვეტილება ი/მ „ვ. ქ-ის“ მთელ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ.

2006 წლის 24 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. ქ-მა გარდაბნის რაიონის სოფელ ... მდებარე 8 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადასცა ნ. გ-ეს. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 25.03.2008) დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე გარდაბნის რაიონის, სოფელი ..., საკადასტრო კოდი № გ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2006 წლის 18 დეკემბერს.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 22 ნოემბრის №3781 ცნობის თანახმად, სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, 2006 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით ვ. ქ-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მდებარე – გარდაბნის რაიონი, ტაბახმელის საკრებულო, სოფ. ... (სარეგისტრაციო №...) ყადაღის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ იყო.

დადგენილია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულ 2006 წლის 22 ნოემბრის, 2008 წლის 25 მარტისა და 2010 წლის 29 დეკემბრის ამონაწერებში გარდაბნის რაიონის სოფელ ... (შემდგომში, ქ. თბილისი, სოფ. ...) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დაფიქსირებული არ არის.

დადგენილია ასევე, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულ 2012 წლის 23 მაისის ამონაწერში ქალაქი თბილისი, სოფელ ... (გარდაბნის რაიონი, სოფ. ...) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... უკვე დაფიქსირებულია რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ შეტყობინების საფუძველზე ი/მ „ვ. ქ-ის“ მთელ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება.

2012 წლის 23 მაისს, ნ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება მოითხოვა, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გაუქმება უძრავ ნივთზე მდებარე – ქ. თბილისი, სოფ. ..., საკადასტრო კოდი №... საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით ნ. გ-ეს უარი ეთქვა ტექნიკური ხარვეზის გასწორებაზე.

2012 წლის 13 ივნისს ნ. გ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ნ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილება შეიცავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ლეგალური დეფინიციის ყველა ელემენტს, რაც მათი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებად მიჩნევის საფუძველს წარმოადგენს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების დებულებებთან.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (2004წ.) 85-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არის სახელმწიფოს უფლება, საგადასახადო ვალდებულების შესრულება უზრუნველყოს საგადასახადო დავალიანების მქონე გადასახადის გადამხდელის/საგადასახადო აგენტის, სხვა ვალდებული პირის ქონებიდან.

სადავო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო კოდექსი იძლევა განმარტებებს იმის თაობაზე, თუ რა წესით ხდება საგადასახადო დავალიანების მქონე გადასახადის გადამხდელის/საგადასახადო აგენტის ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობა. კერძოდ, მისი 85-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენს, რომ შეტყობინება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ ეგზავნება გადასახადის გადამხდელს, აგრეთვე მარეგისტრირებელ ორგანოს რეგისტრაციისათვის, რომელიც ვალდებულია არა უგვიანეს შეტყობინების მიღების დღის მომდევნო დღისა რეგისტრაციაში გაატაროს საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება.

სასამართლომ მიუთითა ასევე სადავო პერიოდში მოქმედ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმადაც, სარეგისტრაციო წარმოება არის სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით. ამავე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებით. ამავე კანონის მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლება, უფლების შეზღუდვა, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, ყადაღა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღების მომენტიდან. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტი კი ადგენს, რომ რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძვლები, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით.“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ 3.3 მუხლის მიხედვით, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა, ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, უძრავ ნივთზე უფლება, ყადაღა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის დღიდან. რეგისტრაციის დღედ ითვლება შესაბამის რეესტრში მონაცემთა აღრიცხვის დღე. ამავე ინსტრუქციის 66.2 მუხლი ადგენს, რომ რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილების მიღება ნიშნავს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის შესახებ მონაცემების აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში.

ზემოაღნიშნული ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საგადასახადო შეტყობინება წარმოადგენს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველს, სარეგისტრაციო წარმოებას კი აღნიშნული ორგანო საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით ახორციელებს. ამდენად, იმისათვის, რომ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დარეგისტრირებულად ჩაითვალოს, მარეგისტრირებელმა ორგანომ უნდა მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით განხორციელდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ შეტყობინების რეგისტრაცია. ამდენად, ი/მ „ვ. ქ-ის“ მთელ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობა დაკავშირებულია ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებასთან და არა მის ასახვასთან რეესტრის ამონაწერში, როგორც ამას მოსარჩელე მიუთითებს.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის ზემოაღნიშნული მსჯელობა და მხარის ყურადღება მიაქცია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მოცემული ნორმის განმარტების თანახმად, უტყუარობის პრეზუმფცია მოქმედებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ, ანუ იმ მონაცემების მიმართ, რომელზედაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ჩატარებულია სარეგისტრაციო წარმოება – მიღებულია გადაწყვეტილება, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ არის ცნობილი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით საგადასახადო

დო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელმა ორგანომ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის მიერ გაგზავნილი 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ შეტყობინების საფუძველზე, ი/მ „ვ. ქ-ის“ მთელ ქონებაზე დაარეგისტრირა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. ამდენად, აღნიშნული რეგისტრაციის არსებობას ვერ გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ მითითებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემულ ამონაწერები, სადაც მითითებულია, რომ ქ. თბილისი, სოფელ ... მდებარე 8 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით №... საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის, ვინაიდან, სასამართლომ მიიჩნია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით რეგლამენტირებული პრეზუმფცია არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის მიმართ. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ აღნიშნულ გარემოებაზე მითითება ვერ გახდება სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის 2006 წლის 22 ნოემბრის №3781 ცნობასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული ცნობით განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვ. ქ-ის საკუთრებაში არსებულ გარდაბნის რაიონის სოფელ ... (სარეგისტრაციო №...) მდებარე ქონებაზე ყადაღის შესახებ ინფორმაცია 2006 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით რეგისტრირებული არ იყო, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის შესაბამისად, ვერ ჩაითვლება განმცხადებლისათვის ზემოაღნიშნულ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის არარსებობის შესახებ ინფორმაციის მიწოდებად.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ იხელმძღვანელა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის გაუქმების საფუძველები მოცემულია საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (2004წ.) 85-ე მუხლით და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მითითებულ მუხლში მითითებულ არც ერთ გარემოებას ადგილი არ ჰქონია. ამასთან, მესამე პირის სსიპ შემოსავლების სამსახურის წარმომადგენლის განმარტებით ი/მ „ვ. ქ-ს“ დღემდე ერიცხება საგადასახადო დავალიანება.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლზე მითითებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ი/მ „ვ. ქ-ის“

მთელ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს №... გადაწყვეტილებით 2006 წლის 13 თებერვალს. უძრავ ნივთზე მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფელი ..., საკადასტრო კოდით №...; ნ. გ-ის საკუთრების უფლება კი დარეგისტრირდა 2006 წლის 18 დეკემბერს ანუ მას შემდეგ, რაც აღნიშნულ უძრავ ნივთზე დარეგისტრირდა საგადასახადო იპოთეკა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ნ. გ-ის მიერ შექმნილ ქონებაზე კანონიერი უფლების მოპოვების (2006 წლის 18 დეკემბერი) პერიოდში, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, მიღებული გარდაბნის რაიონის, სოფელ ...ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №... უკვე დატვირთული იყო საგადასახადო იპოთეკის უფლებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან არის ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ან მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის (2004წ.) 85-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდება ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე.

აღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით სასამართლომ განმარტა, რომ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა სხვა მფლობელისათვის ქონების გადაცემისას მხოლოდ იმ შემთხვევაში არ ინარჩუნებს ძალას, თუ გირავნობის უფლება გაუქმებულია, ამდენად, კანონმდებელი აღნიშნული შეზღუდვის გავრცელებას ახალი მფლობელისათვის გადაცემულ ქონებაზე არ უკავშირებს ამის თაობაზე მის ინფორმირებულობას. უფლების გაუქმებაში კი კონკრეტულ შემთხვევაში იგულისხმება რეგისტრირებული მონაცემის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად ცნობა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.

ამდენად, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ნ. გ-ის სახელზე 2012 წლის 23 მაისს გაცემულ ამონაწერში აისახა მისი მომზადების მომენტისათვის აღნიშნულ სუბიექტზე საგადასახადო იპოთეკის შესახებ ძალაში მყოფი მონაცემები, რისი საფუძველიც გახდა ყოფილი მესაკუთრის – ი/მ „ვ. ქ-ის“ მთელ ქონებაზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა.

სასამართლოს მოსაზრებით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლით აღნიშნული ნორმა ტექნიკურ ხარვეზად მიიჩნევა დოკუმენტაციიდან მონაცემის უნებლიედ დაშვებული შეცდომით გადატანას რეგისტრირებულ მონაცემში და მარეგისტრირებელ ორგანოს ავალდებულებს ამგვარი ტექნიკური ხარვეზის გასწორებას. ნ. გ-ის სახელზე გაცემულ 2012 წლის 23 მაისის ამონაწერში კი აისახა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილებით დარეგისტრირებული საგადასახადო იპოთეკა, რომელიც არ ყოფილა გაუქმებული კანონით დადგენილი წესით. შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან დოკუმენტაციიდან მონაცემის უზუსტო გადატანას ადგილი არ ჰქონია, რაც გამოირიცხავს აღნიშნულ ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის არსებობას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მიღებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნული გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ. გ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 29 აპრილის განჩინებით ნ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 15 იანვრის გადაწყვეტილება;

სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია და არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა. სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული სასამართლოს დასკვნები სარჩელის უსაფუძვლობის თაობაზე. შესაბამისად, ჩათვალა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება.

აღნიშნული განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ნ. გ-ემ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორმა აღნიშნა, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის პირველი და

მე-7 ნაწილი, რადგან უძრავი ქონება, რომელიც ნ. გ-ემ 2006 წლის 24 ნოემბერს შეიძინა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. ქ-ისაგან და ა/მ წლის 18 დეკემბერს დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად, არ იყო დაყადაღებული ან უფლებრივად დატვირთული, რაც დასტურდება 2006 წლის 22 ნოემბრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან და ასევე 2006 წლის 22 ნოემბრის №3781 ცნობით ქონებაზე ყადაღის არარსებობის შესახებ.

კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მოთხოვნა, რომ რეესტრის ჩანაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნა უფლების რეგისტრაციის განხორციელების შესახებ უძრავ ქონებაზე, ნ. გ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან 5 წლის გასვლის შემდეგ, ანუ როდესაც უძრავი ქონება სხვა პირის საკუთრებაში იყო, რითაც დაარღვია და არ გამოიყენა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებში დაცული 2006 წლის 24 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ვ. ქ-მა გარდაბნის რაიონის სოფელ ... მდებარე 8 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, როგორც უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, საკუთრებაში გადასცა ნ. გ-ეს. ნასყიდობის ხელშეკრულება დამოწმდა სანოტარო წესით, მოცემული ხელშეკრულების სანოტარო აქტი ემყარება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2006 წლის 22 ნოემბერს გაცემულ ამონაწერს, რომლის თანახმად გარდაბნის რაიონის სოფელ ... (შემდგომში, ქ. თბილისი, სოფ. ...) მდებარე უძრავ ქონების (საკადასტრო კოდით №...) მესაკუთრეა ვ. ქ-ი, იპოთეკისა და ვალდებულების განყოფილება არ მოიცავს რაიმე ინფორმაციას საგადასახადო გირავნობა/ იპოთეკის არსებობის

შესახებ.

ამონაწერიტ საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 25.03.2008) დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე გარდაბნის რაიონის, სოფელი ..., საკადასტრო კოდი №... გ-ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა 2006 წლის 18 დეკემბერს. საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2008 წლის 25 მარტისა და 2010 წლის 29 დეკემბრის ამონაწერები გარდაბნის რაიონის სოფელ ... (შემდგომში, ქ. თბილისი, სოფ. ...) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ რაიმე ინფორმაციას არ შეიცავს.

საქმის მასალებში დაცული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული 2012 წლის 23 მაისის ამონაწერიტ დადასტურებულია ის გარემოება, რომ ქალაქ თბილისი, სოფელ ... (გარდაბნის რაიონი, სოფ. ...) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით №... რეგისტრირებულია რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ შეტობინების საფუძველზე ი/მ „გ. ქ-ის“ მთელ ქონებაზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება.

2012 წლის 23 მაისს, ნ. გ-ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურს და საჯარო რეესტრის ჩანაწერში ტექნიკური ხარვეზის გასწორება მოითხოვა, კერძოდ, საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის გაუქმება უძრავ ნივთზე მდებარე – ქ. თბილისი, სოფ. ..., საკადასტრო კოდი №... საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილებით ნ. გ-ეს უარი ეთქვა ტექნიკური ხარვეზის გასწორებაზე. 2012 წლის 13 ივნისს ნ. გ-ემ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახურის 2012 წლის 24 მაისის №... გადაწყვეტილების გაუქმება მოითხოვა. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 10 ივლისის №... გადაწყვეტილებით ნ. გ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში, რაც ასევე გაზიარებულ იქნა ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ, აღინიშნა, რომ საგადასახადო კოდექსის 85-ე მუხლის (2006 წლის მოქმედი რედაქცია) თანახმად, თუ საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დატვირთული ქონება გაიყიდა ან რაიმე გზით გადაეცემა სხვა მფლობელს სახელმწიფოს მიერ საგადასახადო იპოთეკის/გირავნობის უფლების გაუქმე-

ბის გარეშე, გირავნობის/იპოთეკის უფლება კვლავ გავრცელდება ამ ქონებაზე ახალი მფლობელის მიმართ. იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა არ არის გაუქმებული, ასახულ იქნა ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების ამონაწერში. ამასთანავე, მოსარჩელეს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ამონაწერის გაცემის დროს ხელმძღვანელობდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2006 წლის რედაქციით, რომელიც არ ითვალისწინებდა საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ ამონაწერში რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის ასახვის ვალდებულებას. აღნიშნული დასაბუთება არ ემყარება კანონის მოთხოვნებს, ვინაიდან „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 2006 წლის მოქმედი რედაქციის მე-10 მუხლის მე-6 პუნქტი ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან განმარტავდა, როგორც უძრავ ნივთზე გარიგების და სხვა სამართლებრივი მოქმედებისას საკუთრების ან სხვა სანივით და ვალდებულებითი უფლების რეგისტრაციის დამადასტურებელ ერთადერთ დოკუმენტს, კანონის აღნიშნული დათქმა უდავოდ მოიცავს საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის თაობაზე დაინტერესებული პირის ინფორმირებულობას. ამდენად, მოსარჩელეს, რომელმაც შეიძინა უძრავი ქონება, მისი სამართლებრივი მდგომარეობის გაცნობის მიზნით ჰქონდა კანონიერი ნდობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული 2006 წლის 22 ნოემბრის ამონაწერის მიმართ, ამასთან, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მოსაზრების უსაფუძვლობას, რომ მოქმედი კანონმდებლობით მათ არ ეკისრებოდათ 2006 წელს ამონაწერში საგადასახადო იპოთეკის თაობაზე შესაბამისი ინფორმაციის შეტანის ვალდებულება, ადასტურებს საქმის მასალებში წარმოდგენილი 2008 წლის 25 მარტსა და 2010 წლის 29 დეკემბერს მომზადებული ამონაწერებიც, სადაც ასევე ვერ ვპოვა ასახვა გარდაბნის რაიონის სოფელ ... (შემდგომში, ქ. თბილისი, სოფ. ...) მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით □... საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ ინფორმაციამ. 2008 წლის 25 მარტს მომზადებული ამონაწერის დროს მოქმედი „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-43 მუხლით ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან (შემდგომში – ამონაწერი) გაცივმა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე

უფლებათა, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტით კი უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით. ამონაწერის ცნებისა და დანიშნულების ანალოგიურ მონესრიგებას შეიცავს აგრეთვე ამჟამად მოქმედი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-10 მუხლიც, ამდენად, საჯარო რეესტრის ამონაწერით ხორციელდება უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში ყველა უფლებისა თუ ვალდებულების შესახებ რეგისტრირებული მონაცემების დაინტერესებული პირისთვის გაცნობა. ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო დანაწესები უზრუნველყოფენ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. შესაბამისად, არ შეიძლება შემძენს მოეთხოვოს შესაძენი უფლების შესახებ იმაზე მეტის ცოდნა, რაც კანონით არის დადგენილი. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით გათვალისწინებული პრეზუმფციის აუცილებლობა ნაკარნახევია ერთ შემთხვევაში იმით, რომ უძრავი ნივთის შეძენისას სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს ჰქონდეთ რეესტრის ჩანაწერების მიმართ ნდობა, ხოლო მეორე შემთხვევაში მათ არ მოეთხოვოთ ისეთი ფაქტების ცოდნა, რაც აღემატება მათ შესაძლებლობებს. სწორედ ამიტომ მოქალაქის ნდობა მმართველობის ორგანოს ქმედებაზე უფრო მეტად მნიშვნელოვნად უნდა შეფასდეს, ვიდრე ის ინტერესი, რომელსაც იცავს ადმინისტრაციული ორგანო.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს უძრავი ქონების შეძენის მომენტისათვის მოქმედ საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლის მე-13 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლითაც ქონების გამსხვისებელთან მიმართებით საგადასახადო ორგანო ცნობას (სათანადო აღნიშვნით) გაცემს იმ შემთხვევაში, როდესაც ქონების გასხვისებას ახორციელებს აღიარებული საგადასახადო ვალდებულების მქონე პირი, რომლის არსებული დავალიანება აღემატება სარეალიზაციო თანხის 70 პროცენტს, და ამ პირობებში ქონებიდან ამონაგების არანაკლებ 70 პროცენტი მიიმართება საგადასახადო ვალდებულების დასაფარავად. ამასთანავე, აღნიშნული ოპერაციის შემდეგ გადამხდელს დარჩენილი დავალიანების დასაფარავად რჩება სხვა აქტივები, ანუ აღნიშნული ნორმით, ქონების ღირებულების 70%-ის გადახდის სანაცვლოდ გამსხვისებელი იძენს ქონების განკარგვის უფლებამოსილებას, ამასთანავე, მას

სხვა აქტივების ფარგლებში ეკისრება საგადასახადო ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის დაფარვა, საგადასახადო ორგანოს მიერ გამსხვისებლისათვის აღნიშნული უფლებამოსილების მინიჭება კი უკავშირდება ახალ მესაკუთრეზე საგადასახადო ვალდებულებით უზრუნველყოფისგან ქონების განთავისუფლების პირობით გადასვლას. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს ზემოაღნიშნული მუხლის მე-11 ნაწილის დანაწესზეც, რომლითაც ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილების გათვალისწინებით ქონებაზე (გარდა ფასიანი ქაღალდებისა) საკუთრების რეგისტრაცია ხორციელდება მხოლოდ საგადასახადო ორგანოს ცნობის საფუძველზე, რომლითაც დასტურდება ქონების გამსხვისებლის, მყიდველის, ჩუქებით (მემკვიდრეობით) მიმღების მიერ ქონების გადასახადის გადახდის ან ამ გადასახადში საგადასახადო ვალდებულების არარსებობის ფაქტი. ამასთანავე, ფიზიკური პირის მიერ თავის საკუთრებაში რიცხული ქონების გადასახადით დაბეგვრის დამოუკიდებელი ობიექტის (უძრავი ქონება, მსუბუქი ავტომობილები, იახტები (კატარლები), თვითმფრინავები, შვეულმფრენები და მინა) რეალიზაციისას ცნობა ქონების გადასახადის გადახდის ან ამ გადასახადში საგადასახადო ვალდებულების არარსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ გაიცემა გასასხვისებელი ობიექტის მიხედვით.

საქმეში დაცული საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 15 დეკემბრის №12060 ცნობის თანახმად, ვ. ქ. მან. გ. ეზე გაასხვისა მის საკუთრებაში არსებული 0,80 ჰა მიწის ნაკვეთი, მდებარე გარდაბნის რაიონი, სოფ. ცნობა გაცემულია იმის გათვალისწინებით, რომ გამსხვისებლის მიერ ამონაგები თანხის 70% გადახდილია ბიუჯეტში. როგორც ცნობაშია აღნიშნული, საგადასახადო ინსპექციამ მოცემული ცნობით დაადასტურა, რომ ამ ოპერაციის მიხედვით ვ. ქ-ის მიერ შესრულებულია საგადასახადო კოდექსის 217-ე (8-11) და 275-ე (11-13) მუხლების მოთხოვნები საშემოსავლო და ქონების გადასახადების კუთხით საგადასახადო ვალდებულების (აღიარების) ნაწილში.

საქმეში წარმოდგენილი 2006 წლის 22 ნოემბრის №3781 ცნობით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გარდაბნის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურმა დაადასტურა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემებით, 2006 წლის 22 ნოემბრის მდგომარეობით ვ. ქ-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მდებარე გარდაბნის რაიონი, ტაბახმელის საკრებულო, სოფ.

... (სარეგისტრაციო №...) ყადაღის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრირებული არ არის.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს გარდაბნის რაიონის, სოფ. ... მდებარე უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდით №...) ზემოაღნიშნული ცნობების გაცემა ხომ არ იყო განპირობებული საკუთრების განკარგვის დროს მოქმედი შესაბამისი საკანონმდებლო რეგულაციებით, რომელიც ითვალისწინებდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისაგან კონკრეტული უძრავი ქონების განთავისუფლებას, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შესწავლისა და მათი ანალიზის საფუძველზე უნდა დადგინდეს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რამაც განაპირობა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შესახებ დაინტერესებული პირის არაინფორმირებულობა, სახეზე ხომ არ არის ქონების განკარგვის პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის რუსთავის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 13 თებერვლის №318/გ შეტყობინებისა და ამ შეტყობინების რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების ფაქტობრივი გარემოებები ამ კონკრეტულ ქონებასთან მიმართებაში. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ შესაბამის გამოკვლევასა და დასაბუთებას საჭიროებს ის გარემოებაც, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ განცხადების წარდგენისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2006 წლის 13 თებერვლის №... გადაწყვეტილების მიღება ემთხვევა დროის ერთი და იგივე პერიოდს, ამასთან, ისინი შესრულებულია არასამუშაო დროს – 2006 წლის 13 თებერვალს 00:00 სთ-ზე.

ამდენად, უძრავი ქონების გასხვისებისას მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციების პირობებში ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის საფუძველზე უნდა გაირკვეს სადავო უძრავ ქონებას გასხვისებისას გადაჰყვა თუ არა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება, თუ ამონაწერის მომზადების დროს დაშვებულ იქნა შეცდომა და შესაძლებელია თუ არა მიჩნეულ იქნეს იგი ტექნიკურ ხარვეზად და გასწორდეს ხარვეზის აღმოფხვრის წესით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 29 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახალი სასამართლო განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მინის ნაკვეთზე თანასარგებლობის უფლების წარმოშობის პირობები

განჩინება

№ბს-399-394(2კ-14)

19 თებერვალი, 2015 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

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

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი 18.12.12წ. გადაწყვეტილებით ც. ს-ის და კ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე მიწაზე სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია, მ. ს-ეს აეკრძალა სერვიტუტით სარგებლობა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.13წ. გადაწყვეტილებით გაუქმდა გზით სარგებლობის სერვიტუტის უფლება.

მ. ს-ემ 01.08.2013წ. სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიმართ, მოპასუხის 15.07.2013წ. გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის მოთხოვნით, კერძოდ, იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა გზით (66 კვ.მ) საერთო სარგებლობის უფლების შესახებ ჩანაწერი. მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მისი ოჯახი 1926 წლიდან სარგებლობდა ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 67 კვ.მ. საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთით. მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 14.10.1998წ. მისგან დამოუკიდებლად, საჯარო რეესტრში მიწაზე საერთო სარგებლობის ნაცვლად დარეგისტრირდა სერვიტუტის უფლება, რაც მართებულად გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით. მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სერვიტუტის უფლებასთან ერთად გააუქმა მიწაზე მისი სარგებლობის უფლება, რაც დასტურდება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი 1926 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულებითა და აღმასრულებელი ფურცლით.

საქალაქო სასამართლოში დავის განხილვისას საქმეში მე-სამე პირებად ჩაებნენ კ. ა-ე და ც. ს-ე.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 27.12.2013წ. გადაწყვეტილებით მ. ს-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ მიუთითა სადავო რეგისტრაციის განხორციელების პერიოდში მოქმედ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველ, 30.1 მუხლებზე, სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება ქ. ს-ის განცხადების საფუძველზე სადავო მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული 18.12.12წ. გადაწყვეტილებით ც. ს-ის და კ. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე მიწაზე სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია, ასევე მ. ს-ეს აეკრძალა სერვიტუტის უფლებით სარგებლობა. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ და „კ“ ქვეპუნქტებზე, მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, მე-5, მე-11 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.2013წ. გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 18.12.2012 წ. გადაწყვეტილების საფუძ-

ველზე. შესაბამისად, სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაუქმდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მიწის ნაკვეთი სერვიტუტის უფლების გარდა, დატვირთული იყო სხვა რაიმე ვალდებულებით მოსარჩელის სასარგებლოდ. შესაბამისად, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მითითება სარგებლობის უფლების უკანონოდ გაუქმების შესახებ.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 27.12.2013წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მ.ს-ის მიერ.

დავის სააპელაციო სასამართლოში განხილვისას საქმეში მესამე პირად ჩაერთო ი. ს-ე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.04.2014წ. გადაწყვეტილებით მ. ს-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 27.12.2013წ. გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, მ. ს-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.2013წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა გზით (66,36 კვ.მ.) საერთო სარგებლობის უფლების შესახებ ჩანაწერი, ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა კანონით დადგინდეს ვადაში, საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.12.2012წ. გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებით (საქმე №3/ბ-562).

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სადავო აქტის კანონიერების შესაფასებლად, უპირველესად უნდა დადგინდეს კანონიერ ძალაში შესული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.12.2012წ. გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლები. ამ კუთხით სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია იმის დადგენა, სადავო უძრავ ნივთზე ან გარდაცვლილ ქ. ს-ის სახელზე სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია მესაკუთრეს მეზობელი მიწის ნაკვეთთან მიმართებით სერვიტუტის გარდა ანიჭებდა თუ არა სხვა რაიმე უფლებას. სასამართლომ მიუთითა 16.09.1996წ. №1042-26წ. აღმასრულებელ ფურცელზე, 14.10.1998წ. მომზადებულ ამონაწერზე საჯარო რეესტრიდან და აღნიშნა, რომ ან გარდაცვლილ ქ. ს-ის შვილის მ. ს-ის უფლება უძრავ ქონებასთან მიმართებით

უნდა დადგინდეს იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც იყო ეს უფლება ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალებში აღრიცხული, რაც მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო აქტის გამოცემისას არ გამოუკვლევია. პალატამ მიუთითა „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 2.6 მუხლზე და აღნიშნა, რომ 1998წ. 10 იანვრამდე ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების კომპეტენციას მიეკუთვნებოდა უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია. სააპელაციო პალატამ მიუთითა სზაკ-ის 96.1, სასკ-ის 32.4 მუხლებზე და მიიჩნია, რომ არსებობს სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან იგი გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევის და სათანადო შეფასების გარეშე. პალატამ აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონითა და ინსტრუქციით მინიჭებული უფლებამოსილებები და გადაწყვეტილება მიიღოს კანონით განსაზღვრული პროცედურების ჩატარების შედეგად, ასევე უნდა შეაფასოს ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურის არქივში დაცული ყველა დოკუმენტი და დაადგინოს აღსასრულებელი გადაწყვეტილების ფარგლები, აგრეთვე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სერვიტუტის ბუნება, რომელიც სხვისი საკუთრებით შეზღუდულ სარგებლობას გულისხმობს. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი არ უარყოფს მოსარჩელის გარკვეულ უფლებას სადავო მინის ნაკვეთზე, რასაც ეწინააღმდეგება სადავო აქტი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.04.2014წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ც.ს-ემ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურმა.

კასატორმა ც. ს-ემ აღნიშნა, რომ სააპელაციო პალატამ დაარღვია სასკ-ის მე-4, მე-19 და სსკ-ის 105-ე მუხლები, რაც გამოიხატა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა სრულყოფილად შეუფასებლობაში. არ არსებობდა სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობა, რადგან სადავო მინასთან მიმართებით ტექ.ბიუროსა და საჯარო რეესტრში არ არსებობს დამატებითი დოკუმენტები, ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში მ. ს-ის სახელზე რაიმე უფლება არ ირიცხება. კასატორი მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლო ვერ გაერკვა დავის საგანში, არ გაითვალისწინა, რომ სარჩელის საგანი იყო ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 18.12.2012წ. კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გამოცემული სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.2013წ. გადაწ-

ყვეტილების ბათილად ცნობა, სააპელაციო პალატა გასცდა დავის საგანს და სადავო აქტის კანონიერების გარდა სხვა გარემოებებზეც იმსჯელა. ც. ს-ე თვლის, რომ მ. ს-ის მიერ დასახელებული მე-20 საუკუნის აქტები არ ადასტურებენ მოსარჩელის უფლებას ნივთზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში მ. ს-ე უფლებამოსილია აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე მიმართოს სარეგისტრაციო სამსახურს თავისი უფლების რეგისტრაციის მიზნით. კასატორმა აგრეთვე მიუთითა, რომ საჭიროების შემთხვევაში სასამართლოს შეეძლო თვითონ გამოეთხოვა სათანადო ორგანოებიდან საქმის გადანყვეტისათვის საჭირო დამატებითი დოკუმენტები და ინფორმაცია.

კასატორმა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურმა აღნიშნა, რომ ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციო სამსახურის 14.10.1998წ. №14/98 გადანყვეტილებით დარეგისტრირდა სერვიტუტის უფლება, რომელიც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 18.12.2012წ. კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი. დასახელებული გადანყვეტილების აღსრულების მიზნით კი ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოიცა სადავო 15.07.2013წ. გადანყვეტილება შეზღუდული სარგებლობის უფლების გაუქმების შესახებ. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სარეგისტრაციო სამსახურს უნდა დაედგინა 18.12.2012წ. გადანყვეტილების აღსრულების ფარგლები, უნდა გაერკვია სერვიტუტით სარგებლობის აკრძალვა მოიცავდა თუ არა გზით საერთო სარგებლობის უფლების ჩანაწერის გაუქმებას, თუმცა სასამართლოს არ მიუთითებია რომელი გადანყვეტილების საფუძველზე იყო რეგისტრირებული გზით საერთო სარგებლობის უფლება. კასატორმა აღნიშნა, რომ გზით საერთო სარგებლობის უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში უფლება გამოჩნდებოდა ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან, რაც არ ფიქსირდება. კასატორმა აგრეთვე აღნიშნა, რომ სერვიტუტის რეგისტრაციისას წარდგენილი დოკუმენტაცია და ასევე სხვა დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ მ. ს-ის უფლებას უძრავ ნივთზე ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროში არ ინახება. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა, რომ არ არსებობდა ასევე აღსასრულებელი გადანყვეტილების განმარტების საჭიროება, რადგან მისი სარეზოლუციო ნაწილი ბუნდოვანი არ ყოფილა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკა-

საციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა მოსმენისა და გასაჩივრებული გადანყვეტილების კანონიერების და დასაბუთებულობის შემონიშნების შედეგად მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის და ც. ს-ის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.12.12წ. გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა ც. ს-ის და კ. ა-ის სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია ც. ს-ის და კ. ა-ის უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ქუთაისი, ... ქუჩის №23-ში და აეკრძალა მ.ს-ეს სერვიტუტის უფლებით სარგებლობა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 16.04.13წ. განჩინებით მ. ს-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დაუშვებლად. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.13წ. №... გადანყვეტილება მიღებულია კანონიერ ძალაში მყოფი ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 18.12.12წ. გადანყვეტილების, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 16.04.13წ. განჩინების საფუძველზე. საქართველოს კონსტიტუციის 82-ე მუხლის, „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-4 მუხლის, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილება სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე, ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო სანარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ის უნდა შესრულდეს, ადმინისტრაციული ორგანო და თანამდებობის პირი ვალდებული არიან ყოველნაირად შეუწყონ ხელი სასამართლო გადანყვეტილების აღსრულებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე მართებულია ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ სადავო აქტით ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში სერვიტუტის რეგისტრაციის ბათილად

ცნობის შესახებ 15.07.13წ. გადანყვეტილების მიღება, მ.ს-ე თავის სასარჩელო განცხადებაში თავად აღნიშნავს, რომ ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მართებულად მოხდა სერვიტუტის რეგისტრაციის გაუქმება, თუმცა მოსარჩელის აზრით სადავო აქტით არამართლზომიერად გაუქმდა მინაზე მისი სარგებლობის უფლება.

სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ 10.04.2014წ. გადანყვეტილებაში სასამართლო უთითებს, რომ საქმის გარემოებები ორგანოს მიერ არასრულად არის გამოკვლეული, რის გამოც სასკის 32.4 მუხლის საფუძველზე სადავო აქტი ნაწილობრივ – სარგებლობის უფლების გაუქმების ნაწილში, ბათილად იქნა ცნობილი. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადანყვეტილება არ შეიცავს სადავო აქტის ნაწილის სასკის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნობის და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურისათვის ხელახალი განხილვისა და ახალი გადანყვეტილების მიხედვით დაბრუნების დასაბუთებას. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადანყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.13წ. გადანყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც გაუქმდა გზით (66,36 კვ.მ.) საერთო სარგებლობის უფლების შესახებ ჩანაწერი, თუმცა ასეთი ჩანაწერის არსებობა საქმის მასალების საფუძველზე სააპელაციო პალატას არ დაუდგენია, ხოლო სადავო აქტით სერვიტუტის რეესტრაციის ბათილად ცნობის გარდა რაიმე სხვა საკითხი არ გადანყვეტილა, შესაბამისად მას რაიმე სხვა ნაწილი არ გააჩნია. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო 15.07.13წ. №... გადანყვეტილებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა სერვიტუტის რეესტრაციის ბათილად ცნობის შესახებ, სადავო გადანყვეტილება საერთოდ არ შეიცავს ხსენებას საერთო სარგებლობის უფლების შესახებ, რის გამო არ დასტურდება სასამართლო გადანყვეტილების აღსრულების ფარგლების დარღვევა. ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურს სადავო აქტის გამოცემისას არ გააჩნდა დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიების ვალდებულება, რადგან სერვიტუტის უფლების რეესტრაციის ბათილად ცნობა დადგენილი იყო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფი გადანყვეტილებით, რაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უპირობოდ ქმნიდა სერვიტუტის რეესტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველს. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქუთაისის სააპე-

ლაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული 18.12.2012წ. №3/ბ-562 გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 14.10.1998წ. №17/98 გადაწყვეტილებით რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლება ც. ს-ის და კ. ა-ის საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, რაც აღსრულდა სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. კანონიერ ძალაში მყოფი სააპელაციო პალატის 18.12.2012წ. გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო ორგანოს არ დავალება სერვიტუტის უფლების ნაცვლად მიწის ნაკვეთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ აქტის გამოცემა, ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის სადავო 15.07.13წ. გადაწყვეტილება გამოცემულია 10.07.13წ. განცხადების პასუხად, რომლითაც მოთხოვნილი იყო მხოლოდ სადავო მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლების ბათილად ცნობა, შესაბამისად სარეგისტრაციო სამსახური ვერ მიიღებდა გადაწყვეტილებას სხვა რაიმე უფლებასთან დაკავშირებით. ამდენად, საფუძველს მოკლებულია სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში მითითება სარგებლობის უფლების გაუქმების ნაწილში სადავო 15.07.2013წ. აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასკ-ის 32.4 მუხლის მიხედვით სასამართლო დავის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობს აქტს იმ შემთხვევაში, უკეთუ აშკარაა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე მიიღო გადაწყვეტილება. საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით დასტურდება, რომ სერვიტუტის გარდა სადავო ნივთზე სხვა რაიმე ჩანაწერი არ არსებობს, უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილება მიწაზე სარგებლობის უფლების რეგისტრაციის ან მისი გაუქმების შესახებ არ იძებნება. საქმეში დაცული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 30.05.14წ. ცნობის თანახმად, ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში მ. ს-ის სახელზე რაიმე უფლება აღრიცხული არ არის. ტექნიკური ინფორმაციის ბიუროში ჩანაწერის არარსებობას ადასტურებს აგრეთვე კასატორი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური, ხოლო სსკ-ის 102.1 მუხლის შესაბამისად, საწინააღმდეგო მტკიცებულებები დავის განხილვის არც ერთ ეტაპზე მოწინააღმდეგე მხარეს (მოსარჩელეს) არ წარმოუდგენია. სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილების აღწერილობით ნაწილში თავად მიიჩნევს დადგენილად, რომ ტექნიკური ინფორმაციის ბიუროს მასალებში რაიმე სახის

უფლება უძრავი ქონების სარგებლობასთან დაკავშირებით არ ფიქსირდება. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ უფლება უნდა განსაზღვრულიყო იმ ფარგლებში, რა სახითაც იყო ეს უფლება ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალებში აღრიცხული, რაც სააპელაციო პალატის აზრით მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას არ გამოუკვლევია. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გადანყვეტილება არის წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი. გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში სასამართლო უარყოფს მის მიერვე უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას მაშინ, როდესაც გადანყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი სწორედ, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე დავის გადანყვეტის კონკრეტული შედეგის მართლზომიერებას უნდა ასაბუთებდეს. სააპელაციო პალატის მითითება საქართველოს პრეზიდენტის 28.09.04წ. №416 ბრძანებულებაზე არ ასაბუთებს სადავო აქტის ბათილად ცნობას და ახალი აქტის გამოცემის დავალებას. ის გარემოება, რომ „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ადგილობრივი ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის ლიკვიდაციის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 28.09.04წ. №416 ბრძანებულებით, ტექნიკური აღრიცხვის სამსახურების ლიკვიდაციის გამო, ამ სამსახურში არსებულ მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და არქივის მასალები გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (მე-2 პუნქტი), რომლის ჩამოყალიბებამდე ტექალრიცხვის სამსახურის კომპეტენციას მიეკუთვნებოდა უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაცია, არ ადასტურებს სადავო უძრავ ქონებაზე სარგებლობის უფლების რეგისტრაციას ტექალრიცხვის ბიუროში. სააპელაციო სასამართლო არ უთითებს საქმის იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლის დადგენა საჭიროა სადავო სამართალურთიერთობის გადასაწყვეტად, გადანყვეტილებაში არ არის აგრეთვე მითითებული სასკის მე-4, მე-19 მუხლების დანაწესების მიუხედავად, სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებების დადგენის შესაძლებლობის გამომრიცხავი გარემოებები. სასამართლო მხოლოდ იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი დავის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ დგინდება, რომ გადანყვეტილების მიღება საჭიროებდა გარკვეული არსებითი გარემოებების გამოკვლევას, რაც ორგანოს არ მოუხდენია და ამასთანავე, სამართალწარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დად-

გენა და შეფასება, რის გამოც შეუძლებელი იქმნება სადავო აქტის კანონიერების შემონახვა. სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია მტკიცებულებათა არასაკმარისობის შემთხვევაში საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოითხოვოს მტკიცებულებები, დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები და მოახდინოს მათი სამართლებრივი შეფასება. აღნიშნულის მიუხედავად სააპელაციო პალატამ სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე ბათილად ცნო სადავო აქტი მაშინ, როდესაც არ დასტურდება სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინამძღვრები.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო მხოლოდ სერვიტუტის უფლება, რომელიც ბათილად არის ცნობილი სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე. სააპელაციო სასამართლოს კანონიერ ძალაში მყოფ 18.12.12წ. გადაწყვეტილებაში აღინიშნა, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ ქმნიდა სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, 1926 წელს მიწა არსებობდა მხოლოდ სახელმწიფო საკუთრებაში და არ განეკუთვნებოდა კერძო ბრუნვის საგანს, შესაბამისად შეუძლებელი იყო შეთანხმება სერვიტუტზე, როგორც საკუთრების უფლების შეზღუდვაზე. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ საჭიროა გაირკვეს ანიჭებდა თუ არა განხორციელებული ჩანანერი მ. ს-ეს რაიმე სხვა უფლებას არ ემყარება საკანონმდებლო საფუძველს, ვინაიდან მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლების რეგისტრაცია ფაქტობრივად გამოორიცხავს იმავე მიწის ნაკვეთზე იგივე მხარეების თანასარგებლობის უფლების რეგისტრაციას, რადგან სერვიტუტი, როგორც სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობის სანივთო-სამართლებრივი უფლება, გულისმობს ორი ნაკვეთის არსებობას, რომელთაგან დატვირთული მიწის ნაკვეთის გარკვეული ნაწილის გამოყენება ხდება მთავარი მიწის ნაკვეთის სასარგებლოდ. სერვიტუტის შემთხვევაში სახეზეა სხვადასხვა პირის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთები, ხოლო საერთო სარგებლობის უფლების დადგენისას კი, სახეზეა ერთი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც რამდენიმე პირს თანასწორად, თავიანთი წილების შესაბამისად აქვთ მიწაზე სარგებლობის უფლება მოპოვებული. ამდენად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო პალატის მითითება სადავო მიწის ნაკვეთზე სერვიტუტის უფლებასთან ერთად თანასარგებლობის უფლების შენაძლო რეგისტრაციის შესახებ.

სადავო უძრავ ქონებაზე სერვიტუტის რეგისტრაციის დროს

მოქმედი კანონმდებლობის („მინის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის 1 მუხ.) თანახმად, სერვიტუტი განისაზღვრებოდა, როგორც სხვის საკუთრებაში არსებული მიწით და სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება ან ქონების გამოყენებაზე დაწესებული რაიმე პირობა, რომელიც გარკვეულწილად ზღუდავს მესაკუთრის უფლებებს. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე უძრავი ქონება რეგისტრირებულია კ. ა-ის და ც. ს-ის თანასაკუთრებად (საკუთრების ტიპი – თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია – არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი – 676 კვ.მ.). საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით ც.ს-ის საკუთრებაა – სახლის გამოყოფილი ნაწილი საერთო ფართით 239,29 კვ.მ., საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი – 13,36 კვ.მ., კ. ა-ის საკუთრებაა სახლის გამოყოფილი ნაწილის საერთო ფართის – 65,44 კვ.მ., საერთო სარგებლობაში არსებული ფართი – 13,36 კვ.მ.. სკ-ის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, ასევე არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონების სარგებლობა. ამდენად, შეუძლებელია მინის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებით დატვირთვა ან ნაკვეთზე თანასარგებლობის უფლების წარმოშობა მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, რადგან სწორედ მესაკუთრის ნებაა განმსაზღვრელი მის ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის დადგენისას, მესაკუთრე წყვეტს ნივთის დატვირთვის, სარგებლობის, მართვისა და განკარგვის საკითხებს. საქმეზე დადგენილია, რომ სადავო ფართი იმყოფება კ. ა-ის და ც. ს-ის საკუთრებაში, რომლებიც არ ეთანხმებიან მათ საკუთრებაში მყოფი ქონების სარგებლობაში გადაცემას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მითითება სარგებლობის უფლების აღრიცხვის თაობაზე არ ემყარება საკანონმდებლო საფუძველს. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოცემული საქმის დავის საგანს შეადგენს მხოლოდ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელემ რამოდენიმეჯერ დააზუსტა მოთხოვნა. 09.10.13წ. განცხადებით მოსარჩელემ მოითხოვა ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურის 15.07.13წ. №... გადაწყვეტილების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა – გზით (66,36 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე) საერთო სარგებლობის უფლების შესახებ ჩანაწერის გაუქმების ნაწილში, მოსარჩელემ მოითხოვა აგრეთვე მისი თანასაკუთრების უფლების აღიარება ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე 66.36 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ც.ს-ესთან და კ.ა-ესთან ერთად. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 23.12.13წ.

განჩინებით საქმიდან ცალკე წარმოებად გამოეყო მოსარჩელე მ. ს-ის მოთხოვნა თანამესაკუთრედ ცნობის ნაწილში. სააპელაციო პალატის გასაჩივრებულ განჩინებაში პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ 14.10.1998წ. მომზადებული საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში მითითებული უფლების დამდგენი დოკუმენტები აღრიცხულია ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში და საჭიროდ თვლის უძრავ ქონებასთან მიმართებაში მ. ს-ის უფლების იმ ფარგლებში განსაზღვრას, როგორი სახითაც იყო ეს უფლება ტექნიკური ინვენტარიზაციის მასალებში აღრიცხული. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი საქმის ეს გარემოება საქმის მასალებით არ დასტურდება. საქმეში არ არის დაცული და ვერც სააპელაციო პალატა უთითებს რაიმე მტკიცებულებას, რომლითაც დასტურდება ქ.ქუთაისში, ... ქ. №23-ში მდებარე ნაკვეთის სერვიტუტის გარდა რაიმე სხვა ვალდებულებით დატვირთვა. იმ შემთხვევაში, თუ სერვიტუტის უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებული დოკუმენტაცია (25.08.1926წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება, 16.09.1926წ. აღმასრულებელი ფურცელი, 02.10.1926წ. ჩაბარების ფურცელი) სერვიტუტის გარდა სხვა უფლების რეგისტრაციის პირობას წარმოადგენდა, აღნიშნული ქმნიდა ამ უფლების მოსარჩელის სახელზე აღრიცხვის და არა კანონიერ ძალაში მყოფი სასამართლო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გამოცემული სადავო აქტის არარსებულ ნაწილში ბათილად ცნობის მოთხოვნას. საქმის მასალების მიხედვით მოსარჩელემ მოითხოვა კანონიერ ძალაში მყოფი 18.12.12წ. სასამართლო გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გამოცემული სარეგისტრაციო სამსახურის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, სწორედ ხსენებული აქტის ბათილად ცნობა შეადგენს განსახილველი დავის საგანს. მოსარჩელის მეორე მოთხოვნა – თანამესაკუთრედ ცნობა გამოეყო მიმდინარე საქმეს, საქმე გამოყოფილ ნაწილში შეჩერებულია. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში განსახილველია მხოლოდ სარეგისტრაციო სამსახურის აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნა, აქტის კანონიერების შემოწმება. 25.08.1926წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების, 16.10.1926წ. №488 აღმასრულებელი ფურცლის, 02.10.1926წ. ჩაბარების ფურცლის საფუძველზე სადავო ნაკვეთზე თანასაკუთრების ან თანასარგებლობის უფლების მოპოვების საკითხი სცდება მოცემული დავის საგანს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელი და წინააღმდეგობრივია, პალატამ

სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები და არ მისცა მათ სათანადო სამართლებრივი შეფასება, გადანყვეტილება მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ წინამძღვრებს. გადანყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი ბუნდოვანია, რადგან სააპელაციო პალატის გადანყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტის ის ნაწილი, რომლის არსებობა საქმის მასალებით არ დასტურდება. ამდენად, იქმნება სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე გასაჩივრებული გადანყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების საფუძველი. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, შეაფასოს საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს მათ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სა-რეგისტრაციო სამსახურისა და ც.ს-ის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 10.04.2014წ. გადანყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

2. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადანყვეტილების მიღებისას;

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საკიეპელი

1. მიწის რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის კანონიერება	3; 37; 68; 148
მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციაში ცვლილებების შეტანა	24
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის კანონიერება	96

2. მიწის ნაკვეთით სარგებლობა და მფლობელობა

გირავნობა/იპოთეკის უფლების გავრცელება ახალი მფლობელის მიმართ	169
მიწის ნაკვეთზე თანასარგებლობის უფლების წარმოშობის პირობები	184

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